



source photo : Commune de Loupian

LOUPIAN

SITE PATRIMONIAL
REMARQUABLE

AIRE DE MISE EN
VALEUR DE
L'ARCHITECTURE
ET DU PATRIMOINE

//RAPPORT DE
PRÉSENTATION//

DOCUMENT DE
TRAVAIL
JANVIER 2019



SOMMAIRE

1.

INTRODUCTION.....3

A. CONTEXTE DE L'ÉTUDE ET PRÉSENTATION
// 4

B. LES OBJECTIFS DU PASSAGE DE LA ZPPAUP
EN AVAP // 5

C. LE CONTENU DU DOSSIER // 8



2.

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC.....9

3.

OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE
DE L'AVAP.....23

4.

PRÉSENTATION DU PÉRIMÈTRE DE
L'AVAP ET CARACTÉRISTIQUES PAR
SECTEURS27

A. PÉRIMÈTRE DE L'AVAP // 28

B. SECTEURS CENTRE ANCIEN ET FAUBOURGS
// 30

C. SECTEUR ABORDS DU VILLAGE // 32

D. SECTEUR PANORAMA PLAINE SUD // 33

E. SECTEURS NATURELS // 35

F. SECTEUR CONCHYLICOLE // 37



5.

ORIENTATIONS RÉGLEMENTAIRES.....39



6.

COMPATIBILITÉ DE L'AVAP AVEC LE PADD
DU PLU.....41

A photograph of a historic stone building, likely a church or castle, featuring a prominent tower with arched windows and a large arched entrance. The building is constructed from light-colored stone blocks. A large black number '1.' is superimposed over the center of the image.

1.

INTRODUCTION

A. CONTEXTE DE L'ÉTUDE ET PRÉSENTATION

**B. LES OBJECTIFS DU PASSAGE DE LA
ZPPAUP EN AVAP**

C. LE CONTENU DU DOSSIER

A. CONTEXTE DE L'ÉTUDE ET PRÉSENTATION

La commune de Loupian se situe en région Languedoc-Roussillon, département de l'Hérault (34), à 30 km de la préfecture de Montpellier et 40 km de la sous-préfecture de Béziers. D'une superficie de 24 km², le territoire communal se développe en bordure de l'étang de Thau, face au Mont Saint Clair (commune portuaire de Sète).

Positionné sur le tracé de la Voie Domitienne, le sol communal regorge de nombreux vestiges archéologiques. Parmi ceux-ci, la villa gallo-romaine des Prés-Bas rappelle la puissance viticole du territoire depuis l'Antiquité et les liens qu'entretient depuis toujours la commune avec le bassin de Thau et la Méditerranée. L'ancrage médiéval du village est également très marqué à travers un patrimoine monumental et architectural remarquable.

Entre les garrigues, la plaine viticole et l'étang, la commune a su conserver son caractère rural cependant l'agriculture n'est plus une ressource économique de premier ordre bien qu'elle soit un formidable acteur du paysage local. Loupian figure parmi les 5 zones conchylicoles de l'étang de Thau, qui est devenu le premier bassin conchylicole de Méditerranée.

Le diagnostic architectural, patrimonial et environnemental de la commune fait apparaître une richesse et une grande diversité de patrimoines qui coexistent et qui entretiennent des relations fortes entre eux.

Le patrimoine de Loupian a forgé son identité au fil de l'histoire, de l'évolution des pratiques et des usages de ses habitants, des changements économiques ou d'événements particuliers qui ont modelé le visage de la commune.

La relation entre les différentes composantes de son territoire est un des éléments majeurs pour la compréhension du site et la mise en valeur de celui-ci.

La richesse patrimoniale mais également la diversité des occupations et notamment la relation entretenue avec l'étang grâce à la conchyliculture, forment aujourd'hui les facettes d'une identité à affirmer.

L'équilibre entre ces différents éléments doit être assuré pour permettre une mise en valeur et une protection pérenne du patrimoine tout en s'intégrant dans une démarche de valorisation environnementale du territoire. L'AVAP en tant qu'outil de projet en faveur de la mise en valeur du patrimoine et du cadre de vie peut jouer un rôle de levier favorisant la prise de conscience de la qualité des sites et leur potentiel d'évolution.

Le rapport de présentation reprendra les éléments identifiés dans le diagnostic comme des enjeux incontournables de la protection et de la valorisation du territoire.

Il présentera le périmètre et les secteurs de l'AVAP et détaillera les enjeux et objectifs par entité patrimoniale identifiée.

LOUPIAN - VILLAGE HISTORIQUE



LOUPIAN - VILLAGE CONCHYLICOLE



LOUPIAN - ENTRE GARRIGUE PLAINE AGRICOLE ET ÉTANG



LOUPIAN - LE CENTRE ANCIEN AU COEUR DES PLAINES

B. LES OBJECTIFS DU PASSAGE DE LA ZPPAUP EN AVAP

La commune de Loupian a une pratique très ancienne de la réglementation dédiée à son patrimoine architectural, urbain et paysager.

La ZPPAUP a été réalisée en 1996 et révisée en 2005 pour permettre l'implantation du collège. Depuis la parution en 2016 de la loi relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine (L.C.A.P.) et dans le cadre des mesures transitoires définies par l'article 112, la Z.P.P.A.U.P. de Loupian fait l'objet d'une transformation en AVAP, laquelle deviendra automatiquement un « Site Patrimonial Remarquable ».

La mise en place d'un règlement d'AVAP, prévu par le Code du patrimoine, constitue l'outil indispensable d'aide à :

- l'émergence de valeurs partagées, renforçant la prise de conscience collective des éléments à protéger, des points de vigilance, des améliorations nécessaires, des évolutions acceptables;
- l'orientation politique et la prise de décision pour les élus municipaux sur les questions d'urbanisme, d'aménagement, de paysage et d'architecture ;
- la constitution d'un outil pédagogique pour les habitants et les usagers du territoire.

Les objectifs initiaux sont toujours ceux qui animent aujourd'hui la collectivité :

- Confirmer les enjeux patrimoniaux et paysagers. Dans le contexte de l'étude d'AVAP, il s'agit de réévaluer ses enjeux et de déterminer les nouvelles priorités en dressant un bilan de l'action sur le long terme de la ZPPAUP.
- Fournir aux propriétaires un corps de règles et de recommandations adaptées au site et aux réglementations. Celui-ci devant aujourd'hui être étoffé et adapté aux préoccupations en matière de développement durable notamment.
- Faciliter l'élaboration et le contrôle des projets. Un réel partenariat entre la commune et l'udap 34 a pu s'établir avec la commune sur l'évolution des espaces et le conseil en matière de projets. Il subsiste aujourd'hui un constat de difficulté sur les transformations des immeubles en centre ancien qui nécessitent encore un travail de pédagogie et de partage sur les enjeux d'une réhabilitation de qualité avec les propriétaires et habitants.

Des enjeux forts de développement économique et de traitement de la qualité paysagère du front conchylicole sont apparus. Le développement des exploitations et les questions de l'accueil du public sont de plus en plus prégnantes.

Le périmètre actuel de la ZPPAUP porte sur la totalité du territoire communal. Un constat de limite d'intervention est apparu sur certains secteurs, notamment le pavillonnaire récent, dans la maîtrise de la qualité architecturale des constructions.

L'étude a permis de redéfinir un périmètre cohérent pour pouvoir conduire une action ciblée sur le patrimoine paysager, urbain et architectural le plus significatif de la commune ou faisant l'objet d'une mutation profonde pouvant faire évoluer ses caractéristiques principales.



Le secteur conchylicole - le Mourre rouge



Le jardin des remparts



Le centre ancien vue aérienne - Crédit photos : Ville de Loupian

B. LES OBJECTIFS DU PASSAGE DE LA ZPPAUP EN AVAP

Notre analyse du territoire à l'issue de la lecture des enjeux de la zppaup et des résultats observés sur le territoire est la suivante :

- Une lecture aisée des différents tissus et ensembles historiques
- Une plaine agricole sud protégée notamment par la présence de la villa gallo-romaine
- Une problématique de cabanisation prégnante aux abords du Pallas et dans le secteur des Mégés
- Un secteur conchylicole qui a évolué en termes d'architecture, de volumétrie, d'occupation de l'espace mais qui doit aujourd'hui faire face à des mutations importantes de l'activité (augmentation de la taille des mas par ex) et à des enjeux de desserte faisant l'objet de projets d'infrastructure
- Un secteur pavillonnaire qui n'est que faiblement impacté du point de vue la qualité architecturale par la présence de la réglementation de la ZPPAUP
- Des réhabilitations parfois réalisées sans autorisation qui ne répondent pas à des exigences qualitatives et constructives du bâti ancien.
- Une pratique du conseil aux administrés par les services de la ville et des échanges réguliers avec les services de l'UDAP favorisant le dialogue avec les pétitionnaires.
- Des outils simples qui existent aujourd'hui et qui fonctionnent bien dans le rapport quotidien avec le public (nuancier par exemple).

Les enjeux du nouveau site patrimonial remarquable sont les suivants :

- Travailler sur un périmètre plus réduit pour définir un site où les enjeux patrimoniaux sont cohérents et où l'intervention d'une réglementation adaptée sera plus pertinente.
- Définir une carte d'identité des types architecturaux et des tissus urbains pour donner à voir cette évolution progressive et identifier facilement les enjeux du tissu dans lequel on se trouve.
- Assurer l'évolution du site conchylicole en accord avec les enjeux paysagers forts et la qualité du site inscrit du littoral.
- Conforter la protection de sites sensibles (abords de l'Eglise Sainte Cécile et de la villa gallo-romaine) dans leur dimension patrimoniale spécifique.

L'objectif de l'AVAP est de trouver et de maintenir un équilibre entre un cadre de vie préservé, embelli et vivant, en veillant à respecter :

- Les qualités paysagères du site et la diversité de situations qu'il accueille
- Les traces et la lecture historique ainsi que la diversité des ensembles bâtis historiques pour améliorer la compréhension de leur implantation.
- La protection des milieux en bordure d'étang, support d'une activité économique majeure du territoire.



ABORDS DE L'ÉGLISE SAINTE CÉCILE



MAISON VIGNERONNE SUR L'ENTRÉE DE VILLE SUD

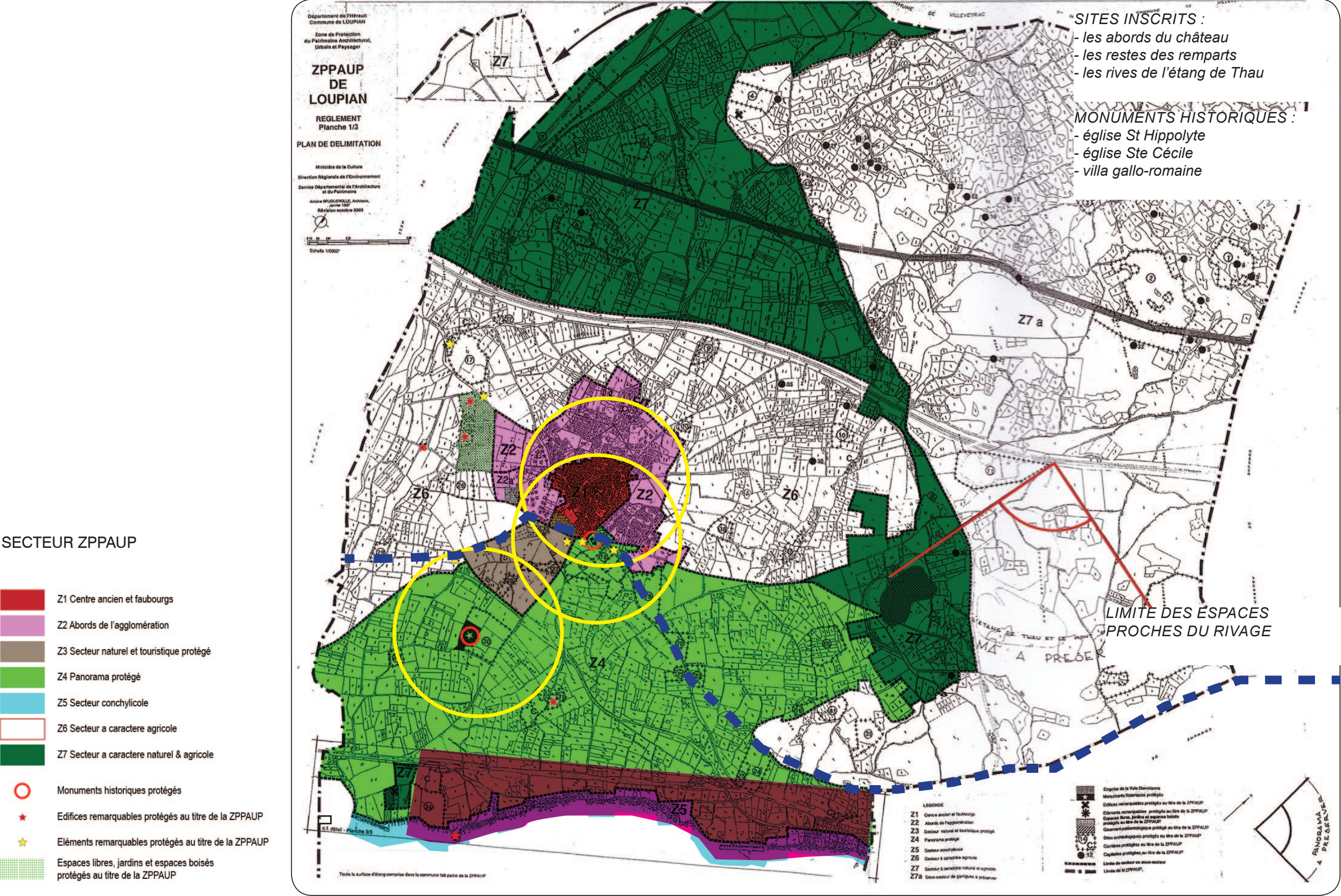


ENSEMBLE DES MAS CONCHYLICOLES



FALAISE À L'ARRIÈRE DES MAS

B. LES OBJECTIFS DU PASSAGE DE LA ZPPAUP EN AVAP



C. LE CONTENU DU DOSSIER

Quatre documents complémentaires composent cet outil de gestion mis en place par la commune :

-- Le DIAGNOSTIC, dans lequel sont croisées une approche patrimoniale et environnementale du territoire, mettant en avant les caractéristiques de la commune et les enjeux de protection patrimoniales qui en découlent ;

-- Le présent RAPPORT de PRÉSENTATION, fondé sur le diagnostic précité, explicitant les objectifs et les orientations retenus par la commune, pour préserver, conserver, accompagner les transformations, valoriser et transmettre son patrimoine ;

-- Les DOCUMENTS GRAPHIQUES constitués d'un plan de référence de l'AVAP, délimitant les secteurs gérés par le règlement, et des plans de repérage patrimonial ;

-- Le RÈGLEMENT, qui traduit les orientations de l'AVAP en prescriptions réglementaires, accompagnées d'illustrations et de recommandations.

Les quatre documents sont indissociables, il conviendra donc de s'y référer.

Règlement et documents graphiques sont opposables.

Le règlement et le périmètre d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine a le caractère de servitude d'utilité publique et doit, à ce titre, être compatible avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le présent rapport de présentation et notamment son annexe, le diagnostic, sert de base à la sensibilisation du public :

-Synthétisant les informations sur l'évolution du paysage, des tissus urbains et des caractéristiques architecturales au cours des siècles et sur les éléments qui aujourd'hui constituent un patrimoine digne d'être protégé et mis en valeur ;

-Fixant les orientations prises pour protéger et développer les patrimoines architecturaux, urbains, paysagers, archéologiques, historiques et culturels tout en intégrant les enjeux environnementaux (préservation des milieux naturels, amélioration thermique, etc.).



2.

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

2. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

LES PAYSAGES D'HIER À AUJOURD'HUI

Le premier axe majeur à traverser la commune est la Via Domitia, construite au II^e s. av. JC. Traversant la partie Nord de l'actuel territoire communal, elle évite les zones littorales soumises aux aléas des inondations et dessert la villa des Prés-Bas.

Plus tard, le Castrum («Vieux Château»), se développe en bordure du Cami Roumieu (chemin des pèlerins). Loupian devient une étape importante dès le Moyen Âge : les églises «périphériques» (première église paléochrétienne du V^e s. puis église sainte Cécile au XIV^e s.), le relais de poste, et les auberges... suivent le tracé de cet ancien axe majeur.

La hiérarchie des voies est aujourd'hui remise en question : l'actuelle entrée Sud du village n'a longtemps été qu'un axe secondaire, quand l'entrée Est a longtemps été l'entrée principale. L'entrée Ouest emprunte toujours l'axe historique majeur (ancienne Voie Royale).

L'histoire viticole de la commune a largement influencé la construction des paysages loupianais. La villa des Prés Bas était un domaine essentiellement viticole. Les autres productions du domaine étaient l'olivier et les céréales.

Au milieu du XIX^e siècle, la viticulture connaît un développement important. Dans le village, cela se traduit par l'apparition d'une typologie architecturale typique (la maison vigneronne) et un développement urbain en périphérie du centre médiéval, partiellement délaissé. Dans l'espace agricole, cela donne lieu à une couverture quasi généralisée du territoire de plaines et de coteaux par le vignoble, et un report de l'olivier vers les garrigues.

Les paysages viticoles d'aujourd'hui sont directement hérités de cette période suite à l'abandon progressif des surfaces de vignes, en partie livrées à la friche. Les oliveraies productives reviennent s'installer dans les plaines et en pied de côteau.

Si le pittoresque des capitelles capte l'attention, elles font partie d'un plus vaste ensemble d'éléments du «petit patrimoine» disséminés sur l'espace agricole et qui en font la qualité : clapas, restanques, fossés bâtis, chemins creux, glaciers, bergeries, moulins à eau et à vent, etc.

ENJEUX

Préserver les vestiges, les traces ténues encore lisibles de l'histoire paysagère du territoire communal, maintenir leur lisibilité, même discrète, dans l'espace public et sur les marges de l'espace privé.

Concevoir les projets d'aménagement en préservant une forme de continuité avec le fil de l'histoire (tracés viaires historiques, logique de répartition des espaces non bâtis...).



Carte de Cassini, XVIII^e s. (Geoportail) : les garrigues couvrent les reliefs de Loupian.



Carte de l'Etat Major, moitié XIX^e s. : les garrigues (en gris) sont en grande partie occupées par un vignoble à son apogée.



Capitelle dans le secteur du Petit Pech Monier



Clapas dans le secteur de la Fontaine aux chiens

2. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

LES COMPOSANTES DES PAYSAGES

La géologie offre une déclinaison de couleurs naturelles du blanc-gris au jaune-doré mais également des rouges (boxite), palette locale qui se décline dans l'espace naturel (affleurements, carrières, murets) comme dans le village.

La topographie présente une déclivité globale vers l'étang à l'origine de très beaux panoramas depuis les abords du Petit Pech Monier et les Mégés. Le village occupe une place centrale au coeur d'un amphithéâtre aux formes douces qui permet des vues largement ouvertes depuis le moindre point haut.

La végétation naturelle de référence de la commune est la garrigue, localement basse, ailleurs boisée, notamment sur les reliefs du Nord-Est. Les parcelles agricoles sont principalement des vignes et des oliveraies, à l'origine de paysages très «jardinés».

L'ouest de la commune est marqué par les ripisylves parallèles des ruisseaux du Pallas et de Marinesque qui sont essentiellement composées de frênes élevés, de saules noirs avec par endroits des peupliers blancs. Dans ce contexte sec, le secteur du Pallas compose un motif paysager dont la valeur rejoint l'intérêt environnemental (élément structurant de la trame verte et bleue du bassin de Thau, PLU / SCOT).

L'étang de Thau avec ses tables conchylicoles constitue l'image emblématique forte des paysages loupianais. Si le plan d'eau bénéficie de multiples protections environnementales (Natura 2000...), ce n'est pas le cas des rives dont la préservation des paysages se double de considérations naturalistes (continuité écologique «en pointillés»).

ENJEUX :

Révéler les composantes «locales» des paysages : matériaux, topographie naturelle, palette végétale...

Allier préservation des paysages et préoccupations environnementales dans le cadre du maintien des continuités des trames vertes et bleues (cours d'eau, rives de l'étang...).

LES UNITES PAYSAGERES ET LEURS DYNAMIQUES

Le territoire communal de Loupian peut être décomposé en grands ensembles paysagers :

- le village : coeur du village médiéval riche de «pépites» architecturales et zones d'habitats diffus ;
- l'espace agricole : paysages agricoles jardinés de qualité (vignes, oliveraies, chemins creux bordés de murs et de fruitiers), y compris les abords du Pallas avec sa ripisylve ;
- les garrigue ouverte ou arborée présentes sur les reliefs ;
- les rives de l'étang de Thau: secteur naturaliste de l'embouchure du Pallas et zone conchylicole.

Village

- une silhouette villageoise groupée préservée, rare dans le bassin de Thau
- une disparition des arbres urbains et de l'eau en ville, un centre-village devenu austère
- des entrées/sorties de ville manquant de lisibilité
- le caractère exceptionnel de l'église sainte Cécile dans son environnement agricole préservée

Enjeux

Maîtriser l'évolution de la silhouette du village

Qualifier les entrées de villes historiques et nouvelles (paysages des abords)

Mettre en valeur les espaces publics villageois (évocation des continuités historiques...).

Espace agricole

- une viticulture toujours dominante mais en régression
- une déprise agricole généralisée, une progression de la friche
- une progression relative des oliveraies
- une dégradation du patrimoine vernaculaire (recalibrage des fossés et des voies...)
- un non-renouvellement du patrimoine de fruitiers en bord de chemins (amandiers notamment)
- un mitage globalement maîtrisé excepté pour les cabanes (Pallas, coteaux panoramiques notamment)
- une multiplication des délaissés en friche suite à l'aménagement d'infrastructures, notamment entre la RD613 et la zone conchylicole

ENJEUX

Préserver le petit patrimoine vernaculaire et la végétation identitaire

Limitier les effets de la friche (fermeture des paysages)

Lutter contre la cabanisation

Garrigue

- une érosion du patrimoine de pierre sèche et une disparition des oliveraies
- un mitage maîtrisé

ENJEUX

Préserver le patrimoine vernaculaire

Protéger la chênaie verte contre les incendies

Donner à voir le patrimoine des garrigues (panoramas, etc.)

Rives

- une réduction des coupures d'urbanisation et des zones naturelles
- une disparition du motif paysager emblématique des zones de contact entre agriculture et étang
- un étalement des zones d'activités conchylicoles (densification à l'Est et l'Ouest, étalement au centre)
- une diversification visible des activités : accueil - dégustation, résidence de loisir...
- une introduction d'une palette végétale horticole
- une augmentation des surfaces annexes : stationnement, stockage du matériel, dépôts...
- un gabarit des établissements globalement maîtrisé
- une identité qui se perd dans la diversification et l'étalement

ENJEUX

- Conforter des coupures d'urbanisation
- Limiter la volumétrie des bâtiments
- Aménager et mutualiser l'espace public pour organiser le stationnement, la collecte des déchets et la mise en défens d'espaces naturel à préserver pour renforcer la dimension naturaliste
- Qualifier le traitement des abords du bâti d'exploitation

2. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC



Au pied du parvis de la mairie, un espace jadis jardiné (jardin du château) aujourd'hui complètement minéralisé.



Entrée de village Est - carte postale ancienne



Zone conchylicole Ouest



Les arbres des garrigues : chênes verts, pins d'Alep, oliviers témoins d'une mise en culture ancienne...



Vue vers l'embouchure du Pallas depuis le relief de Sainte Marguerite



La carrière de Cambelliers : l'image atypique du lac encaissé



Le long des chemins : frênes et fruitiers (ici, un figuier)



La silhouette des arbres de la ripisylve du Pallas (frênes et peupliers)



La zone humide du Pallas : un motif unique et précieux à l'échelle du rivage communal

2. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

LE FONCTIONNEMENT VISUEL

LA SCÉNOGRAPHIE DE LA DÉCOUVERTE DEPUIS LA RD613

Depuis la RD613, c’est surtout le plan d’eau de l’étang qui capte les vues.

Dans le secteur Est, la voie en déblais, qui affleure parfois à peine, n’offre que peu de vues profondes.

Le carrefour avec la RD158 marque un point de basculement : l’altitude relative (+15m) et le dégagement des premiers plans offre des vues remarquable sur l’étang, ses tables conchyliques et le territoire agricole de Loupian, gagné par la friche.

Dans la séquence centrale, la confusion qui règne à l’arrière des mas conchylicoles du secteur central est visible, de même que les parcelles abandonnées à la friche ou en mutation (activités de stockage, dépôts de véhicules / matériaux divers, cabanisation / résidentialisation).

Depuis les abords du rond-point de Mèze, le village est partiellement visible, avec l’église Sainte Cécile qui s’avance en dehors des franges villageoise.

ENJEUX

Conserver des vues ouvertes depuis l’aire de repos de Loupian sur l’A9.

Qualifier les vues depuis la RD613 vers la zone conchylicole (résorption des points noirs pay-sagers et / ou création de lisières naturalistes type ourlet de tamaris...).

Conserver le positionnement atypique de l’église Sainte Cécile en maintenant son environne-ment agricole et sa situation en premier plan par rapport aux franges villageoises Sud.

LES SÉQUENCES D’ARRIVÉE VERS LE VILLAGE

L’arrivée sur le village par la RD158 (par l’Est) se caractérise par une découverte du village introduite par un effet de seuil (franchissement du coteau rocheux) puis la progression vers l’église Sainte Cécile, en un bref effet de surprise.

Par la RD158E4, la découverte du village se fait en une longue séquence focalisée sur l’église Ste Cécile.

L’arrivée par la RD158 (par l’Ouest) se fait dans une belle progression à travers l’espace agri-cole, vigne et prairie, avec une progression ascendante vers le village légèrement perché à l’arrière d’un premier plan agricole cultivé.

ENJEUX

DEPUIS L’EST (RD158 - EST)

Maintenir l’effet de seuil du franchissement de la falaise calcaire.

Qualifier la trame végétale présente sur l’espace public (favoriser une palette naturaliste et agricole afin de préserver la qualité et l’identité historique de l’environnement paysager de l’église).

DEPUIS LE SUD (RD158E4)

Conserver la dominante agricole et visuellement ouverte des paysages au contact des franges Sud du village et tout particulièrement aux abords de l’église.

Maintenir l’effet de prépondérance visuelle de l’église Sainte Cécile dans la progression vers le village.

DEPUIS L’OUEST (RD158 - OUEST)

Conserver la dominante agricole et visuellement ouverte des paysages au contact des franges Sud et Ouest du village et tout particulièrement dans le cadre du projet d’urbanisation des franges Ouest.

Maintenir la lecture du «village dominant la plaine ».

LES VUES EXCEPTIONNELLES DEPUIS LES POINTS HAUTS

Les reliefs du Nord et de l’Est de la commune offre, au gré de l’ouverture du couvert végétal persistant et majoritairement arboré (chênaie verte), de très beaux panoramas.

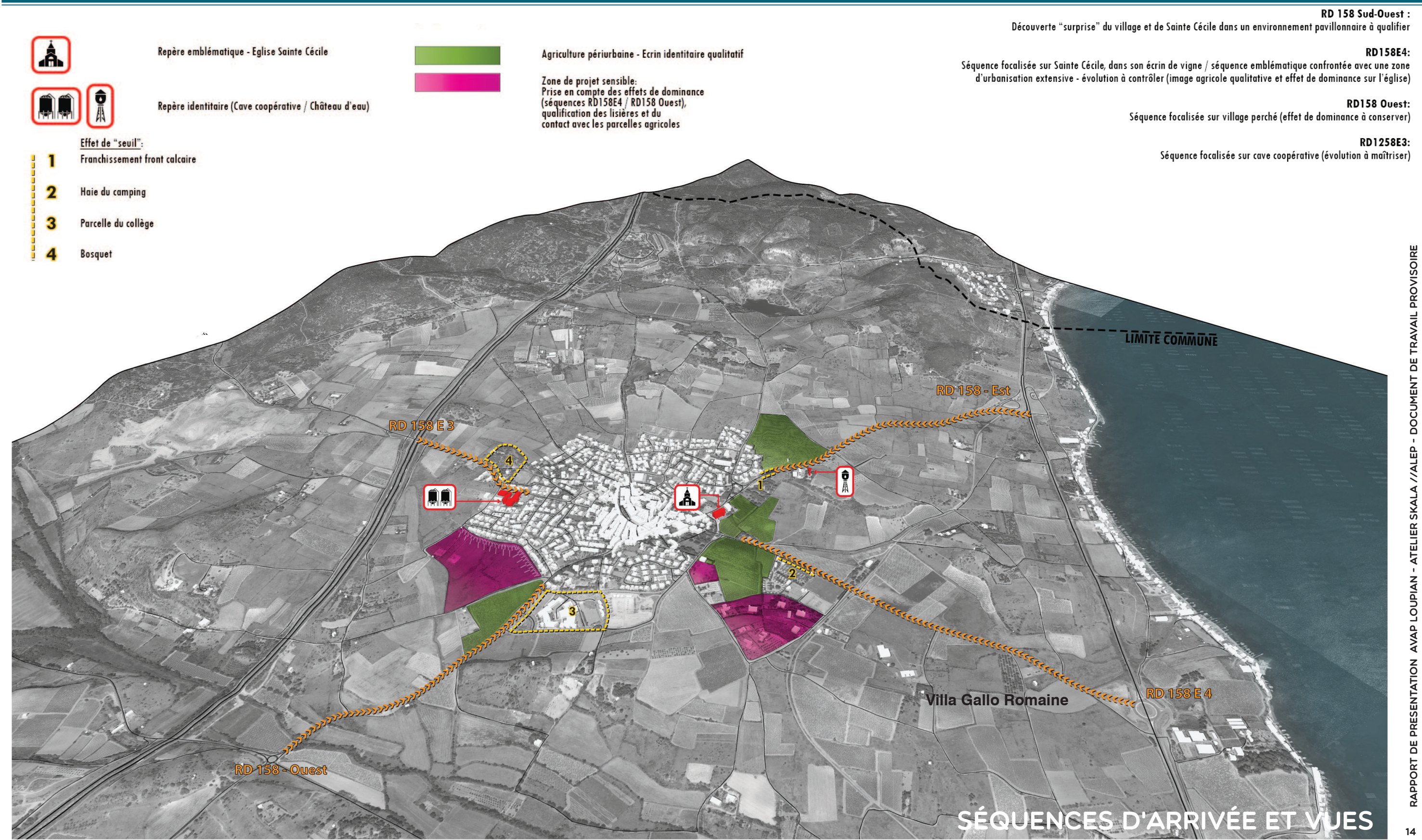


Panoramas depuis la butte des Mégés



Panorama depuis le Peyrou, silhouette emblématique de l’église Sainte Cécile et entrée Sud du village

2. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC



2. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

-  Premier plan qualifiant de paysage viticole traditionnel
-  Premier plan en perte de qualité / identité viticole (friche en expansion)
-  Premier plan dégradé (délaisés / infrastructures impactantes (bassin de rétention ...) / zone de stockage ...)
-  Bâti conchylicole invisible depuis la RD
-  Bâti conchylicole visible depuis la RD

-  Vue dominante vers l'étang
-  Vue panoramique remarquable
-  Vue "village" (Frange Sud + Eglise Sainte Cécile)
-  Vue fermée
-  Repère visuel - Eglise Sainte Cécile



2. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

ZONE CONCHYLICOLE OUEST



Caractéristiques paysagères

- La zone naturelle humide du Pallas et ses affleurement rocheux : deux espaces naturels préservés de part et d'autre de la séquence conchylicole de St Felix.
- Un talus végétalisé qui délimite la zone conchylicole vers les terres.
- Une belle transition entre espace agricole entretenu et espace rivulaire.
- Un secteur invisible depuis la RD613.

Enjeux spécifiques

- Requalifier la zone naturelle humide du Pallas.
- Redonner de l'ampleur à la coupure d'urbanisation de la falaise (nettoyage des abords, à long terme, remembrement pour déplacer une exploitation dans un secteur plus propice).
- Conserver une homogénéité d'échelle du bâti, avec une préférence pour les petites exploitations dans ce secteur.
- Rapport d'échelle à prendre en compte : hauteur du bâti, hauteur du talus et présence d'arbres (afin que les faîtages ne dépassent pas la crête du talus ou, au moins, la trame arborée en arrière-plan).
- Assurer la continuité du cheminement au droit de la falaise.

ZONE CONCHYLICOLE CENTRE



Caractéristiques paysagères

- Une présence d'exutoires de cours d'eau enserrés dans la trame bâtie.
- Une topographie plane et en légère pente, régulière entre la RD613 et l'étang.
- Un espace agricole au contact des secteurs conchylicoles largement gagné par la friche.

Enjeux spécifiques

- Recréer des coupures d'urbanisation, en particulier autour des exutoires des cours d'eau et à l'articulation avec le secteur Est.
- Conforter l'intégration par la plantation d'ourlets végétaux naturalistes arborés.
- A la faveur de l'espace disponible, composer des espaces à l'identité naturaliste, mutualisés pour le stationnement et la collecte des déchets, etc.
- Rendre accessibles et visibles les rives de l'étang.

ZONE CONCHYLICOLE EST



Caractéristiques paysagères

- Présence de quelques brefs tronçons de plages naturelles entre les superstructures (pontons et portiques).
- Une ensemble de bâtiments assez homogènes (petites unités) sans être uniformes, à l'alignement dans la partie Sud.
- Un talus végétalisé qui délimite la zone conchylicole vers les terres.
- Un secteur assez peu visible depuis la RD613.

Enjeux spécifiques

- Requalifier et donner de l'ampleur aux zones naturelles
- Conserver une homogénéité d'échelle du bâti
- Rapport d'échelle à prendre en compte : hauteur du bâti, hauteur du talus et présence d'arbres (afin que les faîtages ne dépassent pas la crête du talus ou, au moins, la trame arborée en arrière-plan).
- Assurer la continuité du cheminement le long des rives

Enjeux communs à toutes les zones

- Renforcer l'émergence de la matrice naturelle pour générer un socle identitaire naturaliste lisible dans lequel vient s'insérer l'activité conchylicole.
- Restaurer des coupures d'urbanisation. Adopter une démarche à long terme de planification de la délocalisation des activités en dehors de zones naturelles résilientes à conforter.
- Limiter la volumétrie des bâtiments. Favoriser la juxtaposition de unités de tailles différentes et la création d'abris partiels lorsque c'est possible (cloisons amovibles, parois coulissantes...).
- Aménager l'espace public pour organiser le stationnement, la collecte des déchets et la mise en défens d'espaces naturel à préserver.
- Qualifier le traitement des abords «privatifs» : unifier la palette des matériaux, notamment en clôture et pour les abris de type pergola.

2. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

L'organisation de la zone littorale - agencement en secteurs



- | | |
|--|--|
| Espace de nature - coupure d'urbanisation | Cours d'eau |
| Espace à dominante naturelle - semi-coupure d'urbanisation | Falaise littorale |
| Espace agricole entretenu | Zone d'activité conchylicole |
| Espace agricole délaissé dominé par la friche | Espace dégradé inféodé à la zone conchylicole (zones de stockage, cabanisation...) |

- | | |
|--|---------------------------------|
| | RD613 |
| | Séquence |
| | Orientation principale des vues |

2. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

LES MAS CONCHYLICOLES

La perception depuis l'étang permet de prendre conscience de la diversité des situations. Les mas sont globalement accompagnés par un arrière plan paysager de qualité, atténuant les différences et unifiant les disparités de volumétrie, de teintes et d'implantation à condition que celles-ci aient respecté des principes de base en matière d'implantation dans le site et de palette chromatique (couleur terre, teinte sombre qui se fondent dans le décor).

Le premier plan des pontons et portiques techniques, dont la couleur est uniforme, forme un écran derrière lequel les mas émergent et s'assemblent, malgré leur différence notoire.

Sur chaque situation, les réponses ne sont pas uniques et la spécificité de Loupian est d'offrir un littoral sur l'étang occupé par plus de 200 mas.

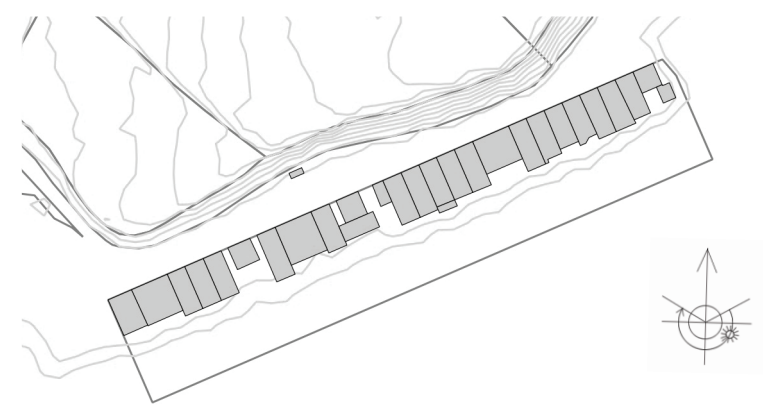
Le nombre démultiplie les réponses architecturales et spatiales et permet de dégager des pistes d'évolution plutôt que la définition d'un type à reproduire ou d'un aspect uniforme à atteindre.

L'objectif du diagnostic sur le site est de faire apparaître ces variations pour en tirer le meilleur et identifier des évolutions qualitatives du site en référence .

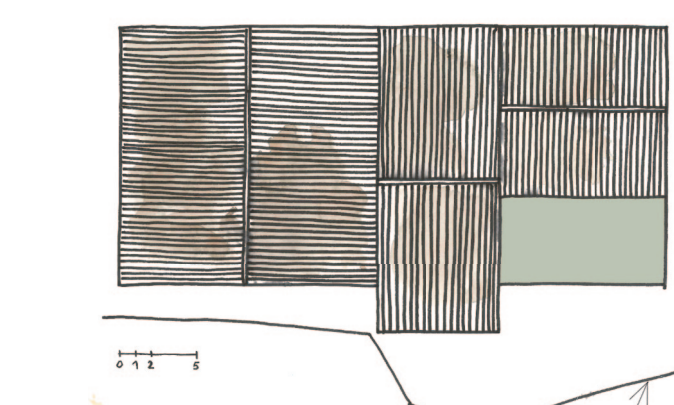
Un vrai travail de revalorisation et de mise en valeur du site et de ses abords peut être mené en tenant compte des spécificités de chaque situation et en conservant une vision globale du site.

Les réponses peuvent être multiples et les situations décrites permettent d'envisager des projets différents, à des échelles variées.

En fonction des terrains observés, on peut imaginer des pistes de travail : densification, réorganisation des séquences, optimisation des terrains arrières tout en maintenant des percées visuelles sur l'étang et en s'attachant à valoriser les abords des exploitations.



EXEMPLE DE SITUATION SAINT FÉLIX



IMPLANTATION DE PRINCIPE DES MAS



VOLUMÉTRIE PRÉSENTE SUR LE SECTEUR

Tendance globale :

Mas préfabriqués au faîtage majoritairement parallèle à l'étang - petites unités, quelques mas plus grands sous forme de nef perpendiculaire. Forte présence de la falaise arrière au dessus des toitures des mas.

Évolutions repérées à conforter :

- Surélévation d'un niveau.
- Toiture terrasse.
- Regroupement de mas mitoyens.



2. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC



La compréhension des qualités du patrimoine bâti et urbain et des enjeux de sa conservation ne peut pas se faire en séparant trop artificiellement les réflexions sur les formes urbaines, architecturales, paysagères et environnementales. Le diagnostic regroupe et confronte ces thématiques pour envisager une lecture transversale de l'espace urbanisé.

La lecture des différentes séquences urbaines et bâties est une source pour la compréhension du village. En fonction des différents noyaux historiques, une analyse du tissu et des espaces libres a été conduite pour évaluer les qualités du site (images emblématiques et éléments qualitatifs) et les points noirs et dysfonctionnement afin d'en évaluer les enjeux.

Elle concerne le village ancien et le tissu hors remparts.

Deux dynamiques principales ont été identifiées:

Le centre ancien :

Ce tissu très contraint se renouvelle ponctuellement à l'échelle de l'immeuble en dehors des phases d'aération lourdes qu'il a subi et qui seront développées ci-après.

Il existe peu d'espaces libres ou de jardins permettant d'envisager une densification ou un renouvellement des maisons hors de leur enveloppe existante.

Le renouvellement du centre médiéval doit être le fruit d'une requalification progressive des espaces publics permettant à terme, la mise en valeur du bâti et la génération d'espaces urbains de qualité améliorant les conditions de vie et d'usage du centre médiéval.

Le tissu hors remparts :

Ce tissu est très attractif pour les habitants. Il propose des espaces plus lumineux et mieux aérés. Les immeubles sont en majorité traversants et le plus souvent en multiple orientation.

Les réhabilitations sont nombreuses.

Les commerces se déploient essentiellement sur le tour de ville. Le caractère très résidentiel du centre ville est conforté également dans ce tissu hors remparts.

Le village de Loupian prend sa source dans l'Antiquité.

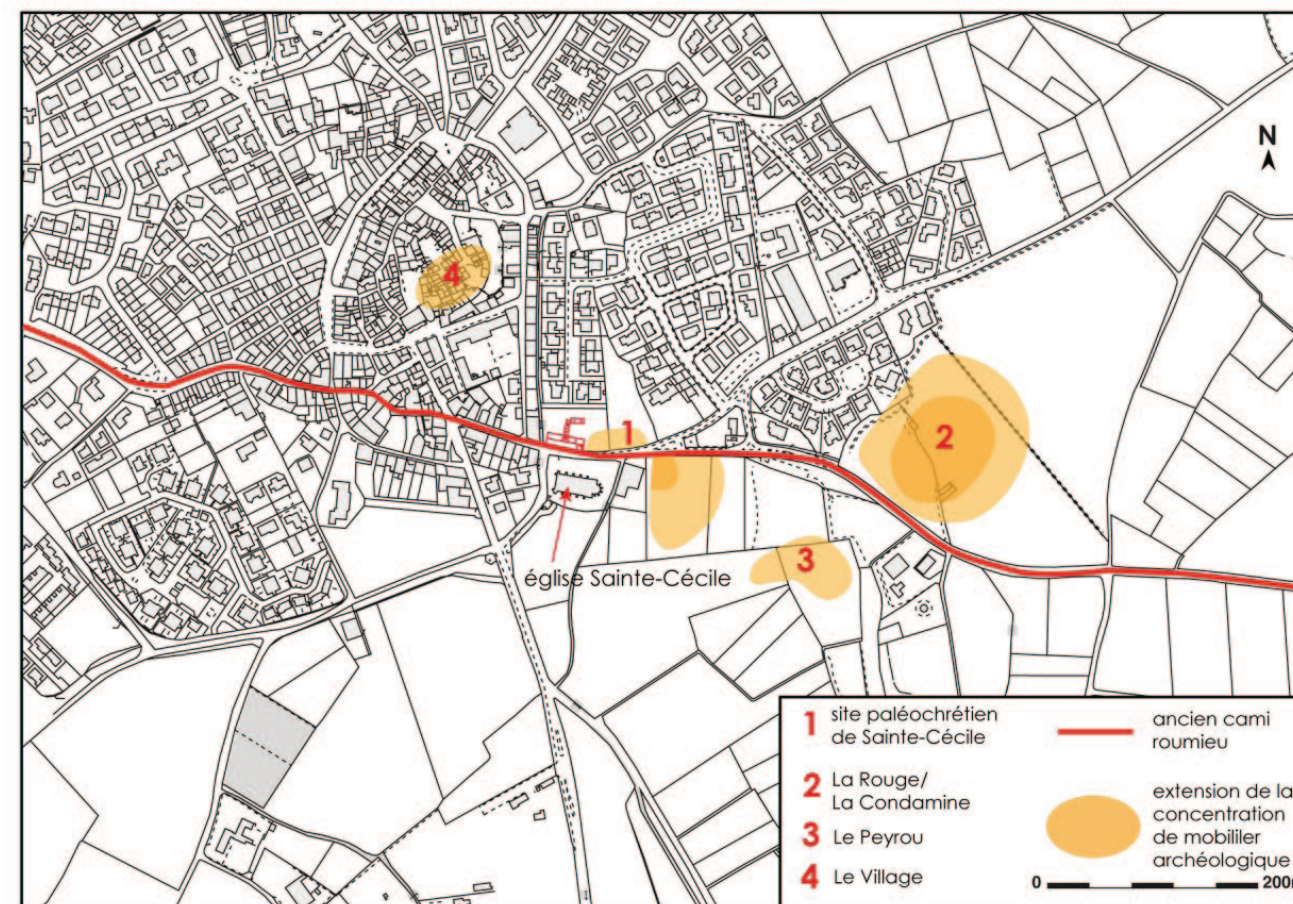
Les premières occupations voient le jour sur les rives de l'étang et seront confortées par la villa gallo romaine des Prés-Bas aujourd'hui classée monument historique et le site de la Bourbou, quartier potier des rives de l'étang.

Cette organisation territoriale marque profondément le paysage communal.

La culture de la vigne sur les bassins versants au sud de la commune restera une des activités majeures qui a façonné le paysage jusqu'à nos jours.

Un site paleo-chrétien se développe autour de l'ancien cami roumieu puis un castrum médiéval apparaît autour de l'ancien château, conforté par la chapelle Saint Hippolyte.

L'église Sainte Cécile prend place sur cet axe et devient un des éléments monument emblématiques du village.



* Cartographie du site paléo-chrétien - source K. Turrel

2. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC



- Implantations et vestiges datant de la fin XIIème siècle
- Implantations et vestiges datant du XIVème siècle
- Implantations et vestiges datant du XVI et XVII ème siècle
- Implantations et vestiges datant de la fin du XIX ème siècle et début XXème siècle

Des rues et places témoins de l'évolution du village, en voie de réaménagement pour une meilleure mise en valeur.



2. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

L'analyse de la chronologie des paysages et de l'évolution du village ont permis de comprendre les logiques d'implantation du bâti sur le territoire de la commune.

L'implantation historique antique a peu à peu évolué pour se resserrer progressivement autour du castrum médiéval.

En analysant l'évolution historique, on peut dégager des typologies architecturales spécifique à chaque époque.

Les éléments caractéristiques et qualités sont identifiés, de même que les désordres ou les pathologies qui les affectent. Il s'agit d'évaluer ses qualités, les éléments qui permettent de le définir et enfin les désordres ou pathologies éventuelles dont ils souffrent aujourd'hui, en vue de définir les enjeux de protection, de mise en valeur et d'évolution de chacun d'eux.

Les types identifiés aujourd'hui dans le centre ville sont les suivants :

A. Implantations et vestiges datant de la fin XIIème au XVIIème siècle :

- La maison médiévale, type représentatif de l'historique du village intra muros et de la rue des logis dont de nombreux exemples sont aujourd'hui lisibles et qui participent à la richesse architecturale de Loupian.

B. Implantations et vestiges datant de la fin XIXème au XXème siècle :

- La maison vigneronne, singulière et évolutive, elle est le témoin de l'essor de la viticulture sur le territoire et propose une volumétrie spécifique.

- La remise, bâti à vocation purement utilitaire, le plus souvent en lien avec des maisons décrites dans les autres catégories.

- La maison et l'immeuble d'habitation, à vocation d'habitat, il est conçu dès l'origine pour accueillir un ou des logements. Il est un des types les plus répandus.

Les immeubles singuliers, édifices particuliers datant d'époque différentes, ponctuent le village et forment un repère urbain et historique.

Ce travail de classification typologique de l'architecture est un support pratique à l'usage du public et de tous les acteurs souhaitant intervenir sur ce patrimoine. Il permet de définir des pistes privilégiées pour la réhabilitation des immeubles anciens et adaptées à chaque situation typique.

Chaque type est décrit au regard de 3 thématiques :

- Description architecturale
- Implantation dans le tissu et qualités environnementales
- Particularités, atouts et problématiques.



LA MAISON MÉDIÉVALE INTRA MUROS DU XVIÈME ET XVIIÈME SIÈCLE



LA REMISE LIÉ À LA MAISON VIGNERONNE DU XXÈME SIÈCLE



LA MAISON VIGNERONNE

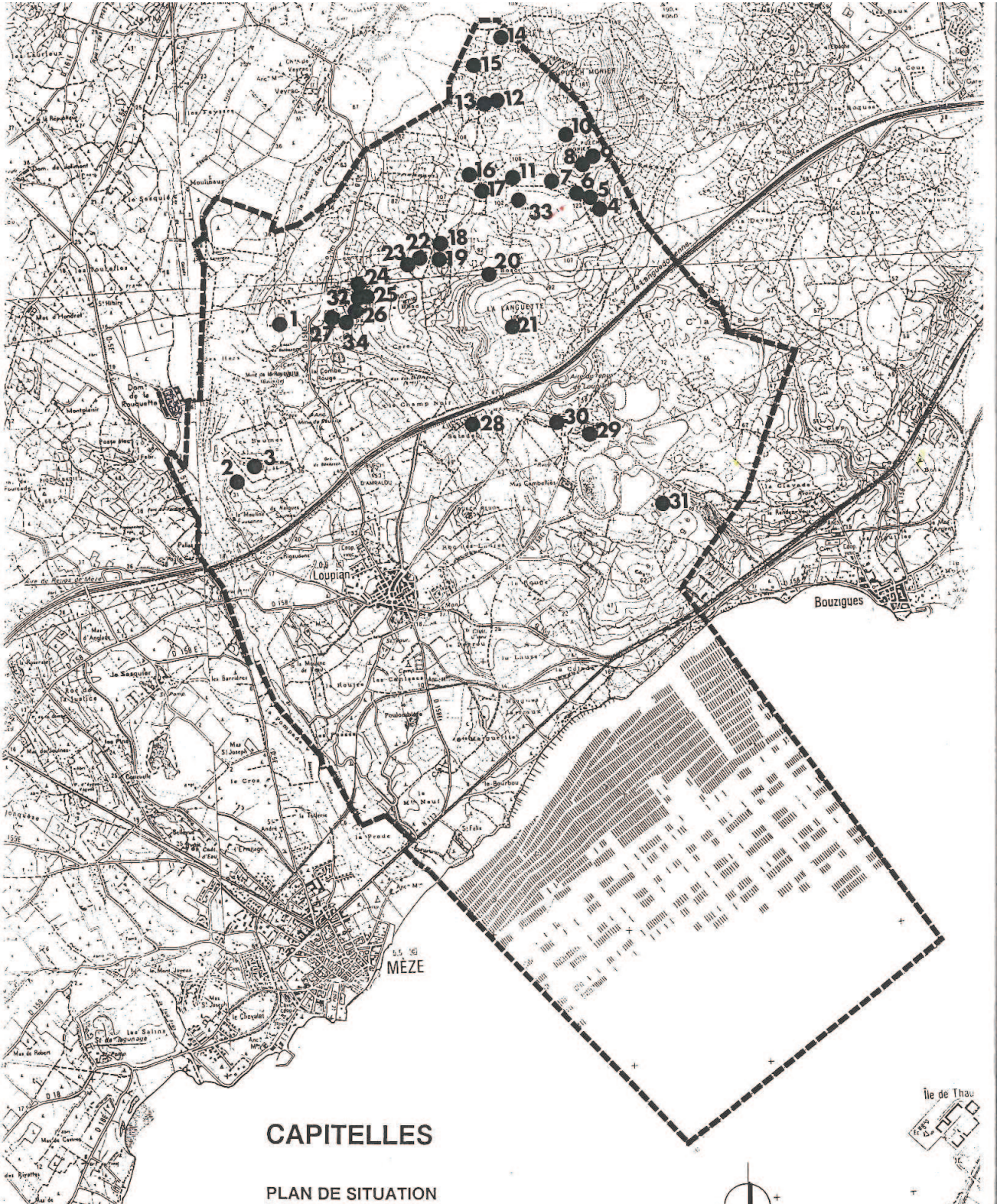


LA MAISON ET L'IMMEUBLE D'HABITATION DU XXÈME SIÈCLE



EX D'IMMEUBLE SINGULIER - LE CHATEAU DU XIXÈME SIÈCLE

2. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC



Relevé des capitelles versé au PLU - 1996



La Mouline des Eaux, ancien moulin à eau



Cabanon agricole avec son arbre d'accompagnement et un muret de clôture au lieu-dit Sainte Marguerite

LE PATRIMOINE VERNACULAIRE :

Si le pittoresque des capitelles capte l'attention, elles font partie d'un plus vaste ensemble d'éléments du «petit patrimoine» disséminés sur l'espace agricole :

- dans l'espace agricole, ce sont les murets de soutènement ou de clôture, fossés bâtis, chemins creux, glacières, répartition de certains noyaux bâtis (bergeries, moulins à eau et à vent...)... qui présentent un intérêt paysager lié à l'histoire et à l'identité de la commune. Certains de ces motifs se retrouvent aujourd'hui intégrés dans la trame urbaine des quartiers périphériques :
- murs et jardins privés autour du fossé de la rue des Horts qui a jadis concentré des jardins potagers («horts») ;
- dégagement non bâti, toponymie (rue des Aires), bergerie dans le tissu urbain pavillonnaire aux abords de la route de Villeveyrac...



Des murets agricoles intégrés à la clôture d'une maison



Le fossé de la rue des Horts au centre ville : un talweg à peine perceptible aujourd'hui



3.

**OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE
L'AVAP**

3. OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Les enjeux et objectifs de développement durable rattachés au territoire de l'AVAP s'expriment sur différents domaines. La prise en compte, la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti ancien constituent en elles-mêmes des réponses aux objectifs du développement durable.

LE PATRIMOINE BÂTI :

Dans un contexte patrimonial fort, où la lecture historique en façade du bâti et du tissu urbain nous renseigne sur le caractère de la ville ancienne, il est primordial d'intégrer cette donnée qualitative comme un outil de projet. L'intervention dans le centre ancien est possible et elle peut être innovante si elle s'appuie sur les atouts et caractéristiques des immeubles existants. Elle doit faire écho au site et renseigner sur le lieu où l'on se trouve (intra muros médiéval, faubourgs du XXème, relation et rapport à la viticulture...).

Il s'agit de développer des objectifs cohérents pour mettre en oeuvre une véritable transition qui s'appuie sur les atouts du coeur de ville et notamment sur la richesse constructives et historiques de ces constructions. L'objectif est de donner les clés de compréhension du patrimoine et de son potentiel aux habitants pour engager une rénovation cohérente et en accord avec le bâti qu'ils occupent.

Plusieurs axes sont à retenir :

- PROTÉGER L'EXISTANT

Au delà de la protection du patrimoine en tant que tel, il convient de protéger la structure du bâti et de ne pas altérer ces caractéristiques en adoptant une attitude de réhabilitation en sympathie avec le bâti et le tissu dans lequel il s'inscrit.

- Restaurer les façades sur l'espace public (place, rue).
- Conserver et restaurer les traces du passé qui renseigne sur l'évolution du bâti dans le temps et sur l'histoire de la ville.
- Conserver l'ordonnancement existant des façades pour une lecture claire des usages et une meilleure intégration du bâti dans son environnement et en référence à son type architectural.
- AMÉLIORER LE CONFORT DES LOGEMENTS POUR HABITER AUJOURD'HUI
- Privilégier l'aménagement de logements traversants dans les îlots moins dense ou dans le bâti positionné en angle.
- Employer des matériaux écologiques, bio-sourcés, notamment pour l'isolation intérieure des parois et compatible avec les supports anciens.
- Imaginer des espaces extérieurs dans le volume existant ou en favorisant la mutualisation d'espace libres dans le coeur de ville.
- Retravailler les façades aveugles qui s'ouvrent sur des espaces libres permettant d'améliorer l'apport de lumière dans les logements.
- TRAVAILLER SUR LES VARIATIONS AUTOUR DES TYPOLOGIES DE RÉFÉRENCE
- Développer des projets autour des types architecturaux de référence pour s'assurer d'une meilleure compréhension des caractéristiques du bâti et du rôle urbain qu'il joue.
- ACCOMPAGNER LA TRANSFORMATION DES USAGES DU BÂTI
- Identifier les changements à opérer et définir des situations de référence pour accompagner les changements d'usage tout en conservant les caractéristiques majeures du bâti concerné.
- Trouver des solutions qui permettent une certaine souplesse et qui assurent le renouvellement du bâti en accord avec ses qualités intrinsèque et sa destination d'origine.



Vigilance sur les techniques de réhabilitation au regard des techniques constructives du bâti - pierre appareillée - moellons enduits



Retravailler les pignons, l'ordonnancement de certaines façades



Travailler sur l'espace public comme prolongement de l'habitation



Travail du rez de chaussée sur façade ordonnancée

Développer des outils adaptés aux types architecturaux et permettant d'envisager leur évolution

3. OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

LE PATRIMOINE URBAIN :

Le diagnostic a permis de révéler les formes urbaines caractéristiques :

- Le tissu ancien dense et minéral où de nombreux espaces libres ou issus de démolitions se côtoient dans un espace très restreint autour d'un léger dénivelé qui rappelle la motte castrale originelle.
- Le tissu de faubourg et le tissu ancien organisés autour de la route royale. Ce tissu présente des variations intéressantes : Ordonnancement fort à l'est du centre ancien et îlots sur les nouvelles entrées de ville axées sur les éléments patrimoniaux du centre ancien (Tour de l'horloge, Église Sainte Cécile). Les respirations y sont plus généreuses mais les limites urbaines sont plus difficiles à percevoir, ce tissu se diluant progressivement sur le tissu pavillonnaire qui le jouxte.

L'aménagement des espaces libres a pour objectif de mettre en valeur ces espaces mais également d'en améliorer le confort et le fonctionnement. Ils sont aussi des espaces qui permettent de mettre en valeur le patrimoine bâti, de prendre du recul, d'offrir de nouvelles perspectives et de comprendre l'évolution de la ville.

Plusieurs axes thématiques doivent faire l'objet d'une attention particulière :

- **RÉÉQUILIBRER LES ESPACES LIBRES**

- Créer une hiérarchisation des espaces publics en lien avec le plan de déplacement et s'assurer d'une amélioration des usages et de la qualité des espaces notamment du coeur médiéval (revêtement de sol, qualité des plantations, mise en valeur du bâti...)

- **MATÉRIAUX ET MISES EN ŒUVRE :**

Les traitements de sols des rues et ruelles doivent respecter ou retrouver le savoir-faire local aussi bien dans le choix des matériaux que dans celui de leurs mises en œuvre. La perméabilité des sols des espaces libres est à rechercher en vue de limiter le ruissellement des eaux pluviales.

- **VÉGÉTATION :**

Le langage végétal doit être adapté au patrimoine bâti, à la forme urbaine et au climat.

La végétation contribue au confort urbain en apportant ombrage et fraîcheur, elle permet de qualifier des espaces. Elle doit tenir compte de l'ouverture et de la générosité des espaces, et de la relation que les entités urbaines patrimoniales entretiennent avec le grand paysage.

La végétation des espaces publics peut être combinée à une sensibilisation des propriétaires privés et un travail sur les limites espaces publics/espaces privés en favorisant la végétalisation des fronts bâtis et en renforçant la qualité des jardins sur rues notamment en entrée de ville.

- **STATIONNEMENT :**

La gestion du stationnement doit prendre en compte plusieurs aspects : le partage de l'espace et la limitation des conflits d'usage, l'insertion paysagère des aménagements et la diversité de l'offre.

L'offre complémentaire de stationnement de proximité doit être mise en valeur et son accès clairement identifié pour assurer un report des véhicules à l'extérieur du centre ancien notamment. où ils entrent en concurrence avec les usages piétons de la ville.



3. OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

B. ACCOMPAGNER ET CONTEXTUALISER L'ÉVOLUTION DU SITE CONCHYLICOLE ET DU RIVAGE

L'étang de Thau avec ses tables conchylicoles, constitue l'image emblématique forte des paysages Loupiannais. Si le plan d'eau bénéficie de multiples protections environnementales (Natura 2000 notamment), ce n'est pas le cas des rives dont la préservation des paysages pourraient se doubler de considération en lien avec la préservation de «pas japonais» - continuité écologique «en pointillés».

La zone conchylicole se caractérise par son caractère d'agrafe entre espace lagunaire et espace terrestre. Une analyse séquence par séquence a permis de définir des situations dans lesquelles des variables bien précises apparaissent et permettent de disposer d'une liste de critères objectifs pour améliorer le lieu et envisager un développement cohérent avec les enjeux paysagers et environnementaux du site.

C. PRÉSERVER LA FAUNE ET LA FLORE

Une mise en valeur des protections de certains sites et leur intégration dans le périmètre de l'avap pour leur valeur intrinsèque de site naturel majeur de la commune, est une façon active de contribuer à leur pérennité.

Il s'agit de mettre en place des modes de gestion respectueux de l'environnement pour des secteurs comme le Pallas et sa zone humide repérée à son embouchure ou le Méges, les deux représentant des réservoirs de biodiversité importants du territoire.

La gestion qualitative des milieux favorise la protection des sites et l'AVAP doit apporter un soutien au maintien de la qualité des paysages et des structures végétales existantes.

Ces entités naturelles constituent des éléments de patrimoine qui participent pleinement à la qualité de l'ensemble urbain et à la mise en valeur de sites et panoramas remarquables.



Le rivage conchylicole de l'étang de Thau



Le Pallas au niveau de la RD158



Les fossés bâtis, les murets de soutènement en pierre... un petit patrimoine menacé par le recalibrage des voies et des exutoires hydrauliques.

Une cabanisation qui touche l'ensemble du territoire, mais plus particulièrement les abords du Pallas - une fermeture des milieux progressive et inadaptée

IRE

RAPPORT DE PRESENTATION AVAP LOUPIAN

4.

PRÉSENTATION DU PÉRIMÈTRE DE L'AVAP ET CARACTÉRISTIQUES PAR SECTEURS

- A. PÉRIMÈTRE DE L'AVAP**
- B. SECTEUR CENTRE ANCIEN ET FAUBOURGS**
- C. SECTEUR ABORDS DU VILLAGE**
- D. SECTEUR AGRICOLE PLAINE SUD**
- E. SECTEURS NATURELS**
- F. SECTEUR CONCHYLICOLE**

A. PÉRIMÈTRE DE L'AVAP



Après analyse du patrimoine de la commune et croisement des enjeux de protection des différentes entités qui la composent, l'AVAP a permis de définir 6 secteurs aux caractéristiques propres en vue de mettre en place un projet de patrimoine cohérent sur l'ensemble des éléments remarquables de la commune.

1- SECTEUR CENTRE ANCIEN ET FAUBOURGS

Il est composé d'entités urbaines et bâties issues d'un héritage historique médiéval et des extensions en faubourgs du XIXème siècle. Il forme un tissu cohérent caractéristique du village de Loupian. Le développement du XIXème siècle, avec notamment ses maisons vigneronnes caractéristiques, accompagne le visiteur à son arrivée par le Sud. Ce secteur est composé de bâti ancien, d'époques différentes mais dont les caractéristiques et les enjeux au regard de la protection et de la mise en valeur sont proches.

2- SECTEUR ABORDS DU VILLAGE

Ce secteur en entrée de ville ouest est composé de vastes parcelles accueillant aujourd'hui le camping, le cimetière, des ensembles de vignes et des parcelles libres. On trouve également des maisons sur des emprises foncières assez importantes, autrefois attachées à des exploitations agricoles ou des entreprises de la zone d'activités. Cet ensemble est situé dans un environnement paysager de grande qualité en situation stratégique d'entrée de village. Il amorce la plaine agricole Sud et joue le rôle d'interface entre le centre du village, les équipements et des parties urbaines plus récentes. Il appartient également à la lisière Nord de l'ensemble paysager à protéger autour de la villa gallo romaine.

3- SECTEUR PLAINE SUD AGRICOLE

La vigne et l'espace agricole marque l'identité communale depuis l'Antiquité. La villa gallo romaine était un domaine viticole dont la production importante était conditionnée et exportée au niveau du site portuaire de la Bourbou.

Cet ensemble au sud du centre ancien présente une valeur à la fois pour la mise en scène du village avec le vignoble en premier plan, mais également pour les arrières-plans de qualité qu'il offre depuis l'étang, à l'arrière des mas conchylicoles.

L'entrée de ville sud et les entrées de ville historiques sur la route royale, sont comprises dans cet ensemble. Ce vaste espace agricole a toujours été en contact direct avec l'étang. Aujourd'hui, un sous ensemble au delà de la RD 613 délimite l'espace actuel de contact entre plaine agricole et zone conchylicole.

4- LES SECTEURS NATURELS : LE PALLAS ET LES MÉGÈS

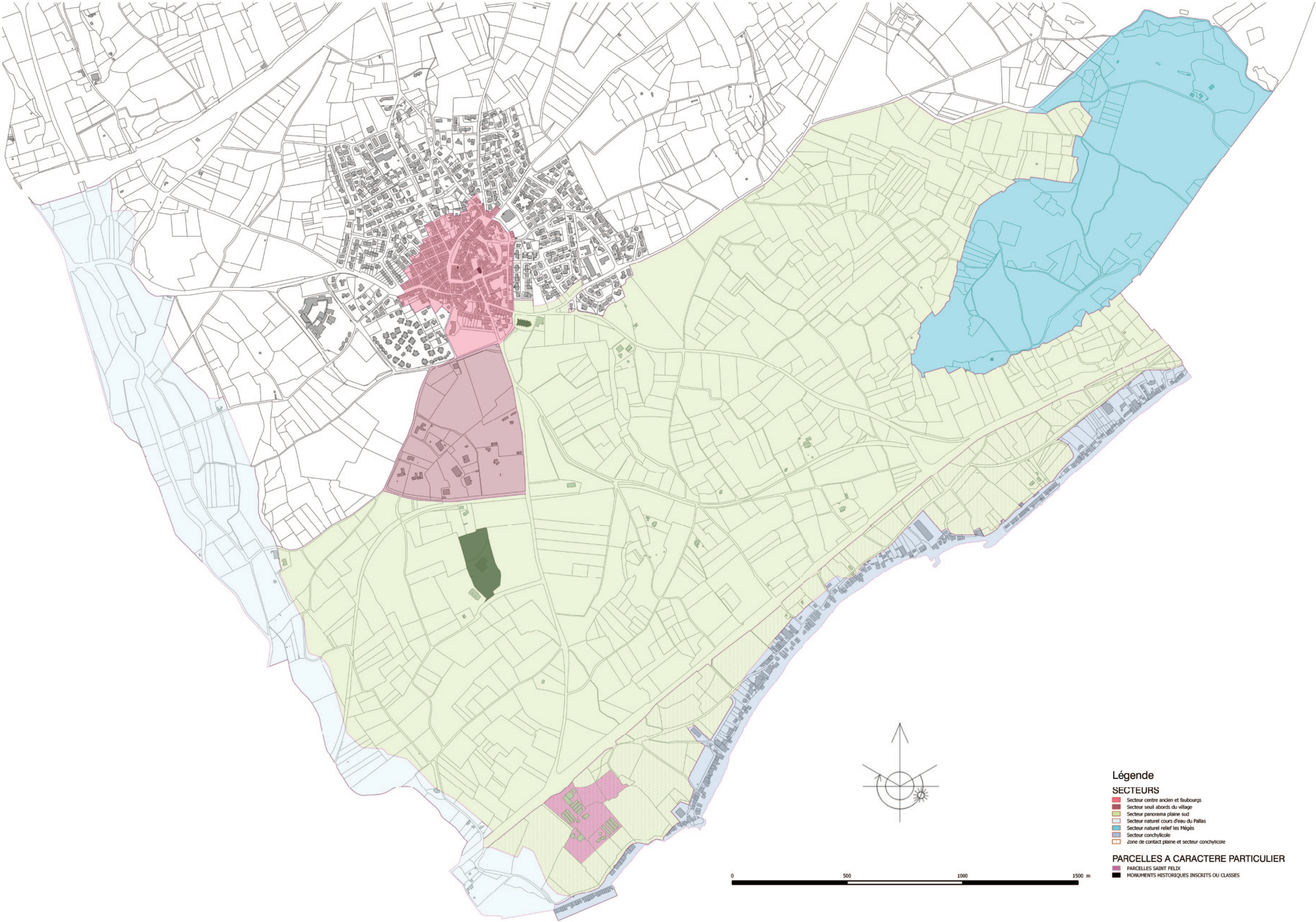
Le Pallas : L'ouest de la commune est marqué par la présence du ruisseau du Pallas et de ses motifs paysagers associés, caractéristiques des milieux humides : lit mineur de la rivière, canaux d'irrigation et de drainage, biefs, moulins («Moulines»), prairies humides... C'est une composante structurante de la trame verte et bleue du bassin de Thau, et un motif paysager à la valeur symbolique importante en contexte méditerranéen sec.

Les Mégès : La topographie de la commune, doucement inclinée vers l'étang, présente un ressaut marqué et nettement individualisé : les Mégès. Ce relief «repère» offre de larges vues panoramiques vers l'étang. Par rapport aux reliefs du Nord-Est, c'est notamment la proximité de l'étang qui fait la particularité des Mégès. Ils sont par ailleurs couverts d'une trame de garrigue préservée.

5- SECTEUR CONCHYLICOLE

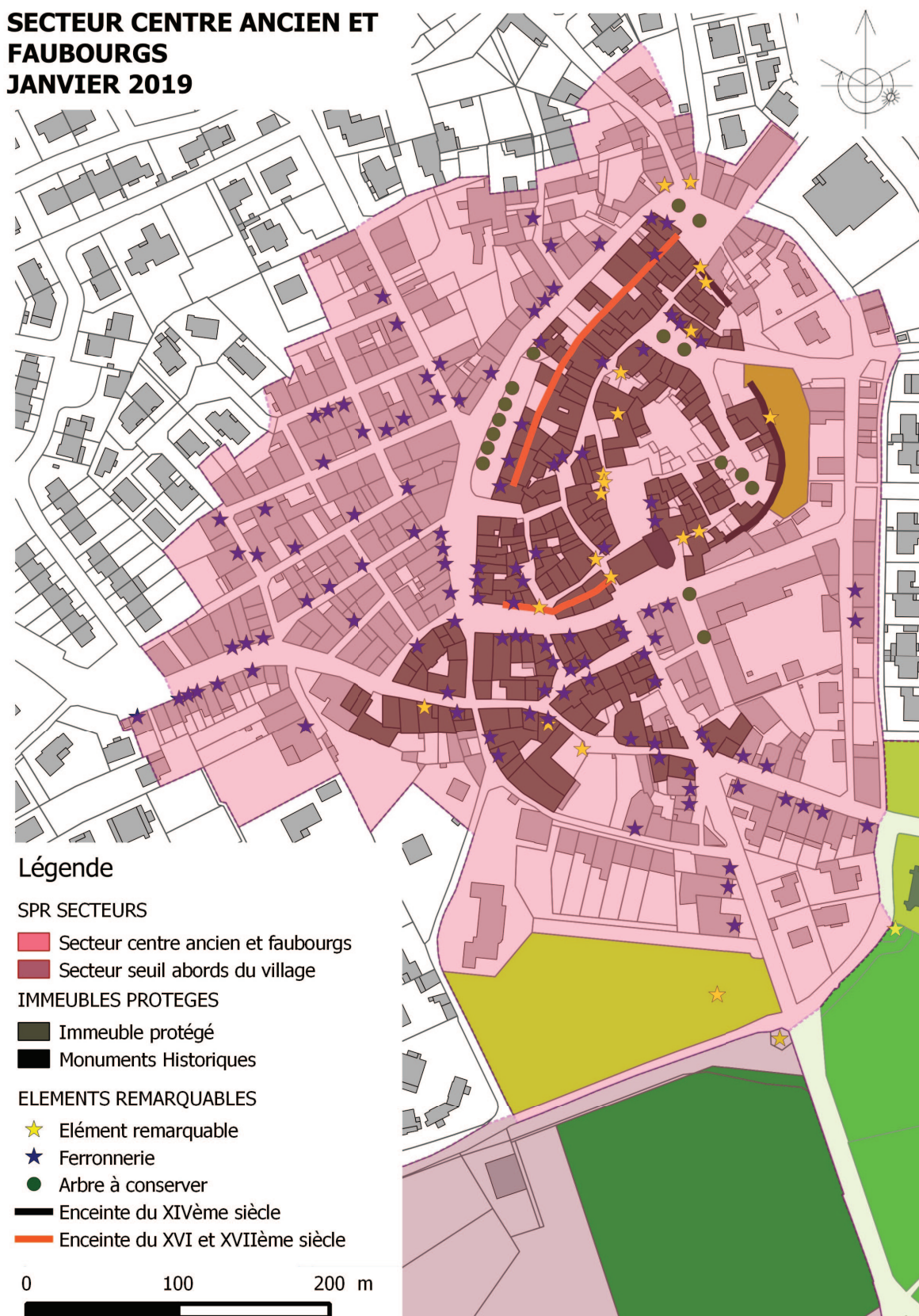
Il s'agit du secteur compris entre le rivage de l'étang (courbe de niveau 0) et l'arrière des mas conchylicoles. Son épaisseur est modulée en fonction du relief naturel, des espaces occupés par l'activité et de l'emprise des secteurs déjà existants dédiés spécifiquement à l'activité conchylicole.

A. PÉRIMÈTRE DE L'AVAP



B. SECTEUR CENTRE ANCIEN ET FAUBOURGS

SECTEUR CENTRE ANCIEN ET FAUBOURGS JANVIER 2019



1- SECTEUR CENTRE ANCIEN ET FAUBOURGS

Il est composé d'entités urbaines et bâties issues d'un héritage historique médiéval et des extensions en faubourgs du XIXème siècle. Il forme un tissu cohérent caractéristique du village de Loupian. Le développement du XIXème siècle avec notamment ses maisons vigneronnes, accompagnent le visiteur à son arrivée par le Sud. Ce secteur est composé de bâti ancien, d'époques différentes mais dont les caractéristiques et les enjeux au regard de la protection et de la mise en valeur sont proches.

Il dispose d'espaces publics de qualité spécifique au tissu dans lequel il se situe (forme, occupation végétale, revêtement, usage...).

Il est remarquable du point de vue :

- **Architectural** : Il possède des caractéristiques architecturales spécifiques de différentes époques de construction, des typologies architecturales représentatives des événements historiques et des immeubles faisant l'objet d'un repérage sur le plan des protections.

- **Urbain** : Il constitue le témoin du développement historique du village, d'une urbanisation dense et qui offrent cependant des respirations de qualité (espace public majeur, aération dans le tissu médiéval, jardins arborés...)

- **Paysager** : Le village occupe une place centrale au coeur d'un amphithéâtre aux formes douces. Les ambiances, dans le dédales des venelles du centre médiéval sont emblématiques de l'identité villageoise.

Certaines menaces apparaissent progressivement sur le patrimoine :

Au plan urbain, on observe une décomposition d'une partie du tissu médiéval, issue de démolitions anciennes dans certains cas ou plus récentes. La cohérence du coeur médiéval et la lecture des différents noyaux et phases de développement sont mises à mal. Des ruptures existent et les abords de certains sites sont parfois flous, sans éléments de compréhension identifiables (pignons de démolition par exemple, nouvelles places et abords distendus...) La prédominance des véhicules brouille la lecture des places et ruelles. Leur volumétrie en est perturbée et la mise en valeur du bâti ne peut être assurée.

Au plan architectural, on note des travaux souvent réalisés au fil de l'eau, conduisant à une perte des détails architecturaux spécifiques ou parfois d'éléments architecturaux remarquables d'un tissu médiéval remanié au XVIème siècle puis plus récemment au XIXème siècle. La question du confort et de l'habitabilité se pose et une partie du parc de logements ne présente pas un niveau d'habitabilité correcte due à un problème d'éclairage, d'organisation des volumes ou de mauvaise ventilation du logement.

Au plan paysager, le centre ancien pâtit de la disparition de son patrimoine arboré. D'une manière générale, l'espace public est très minéral. La disparition des points d'eau et fontaines augmente encore l'austérité de ces paysages.

OBJECTIFS :

- Valoriser les éléments de patrimoine dans le projet architectural et dans le projet urbain d'ensemble en adoptant des techniques de réhabilitation appropriées, qui tiennent compte des éléments à sauvegarder et du type de bâti.
- S'assurer que les éléments patrimoniaux architecturaux et urbains repérés fassent l'objet d'une restauration minutieuse dans les règles de l'art et que tout changement d'un élément d'origine soit justifié.
- Contribuer à la diffusion des savoir-faire concernant le bâti ancien et ses techniques de réhabilitation auprès des habitants propriétaires et des entreprises et diffuser la connaissance sur les qualités environnementales intrinsèques du bâti ancien.
- Conserver le patrimoine arboré existant, le renforcer, et rendre possible les initiatives spontanées de fleurissement de rue et des pieds de façades.
- Favoriser les actions en faveur de l'amélioration du confort des habitants dans leur logement (ventilation, espaces de respiration en coeur d'îlots, loggia...) et dans la rue (arbres d'ombrages, présence de l'eau...).
- Valoriser les connexions entre les espaces urbains et les espaces naturels majeurs et mettre en valeur les cheminement doux (connexion à la piste cyclable, développement de parcours historiques thématiques...).

B. SECTEUR CENTRE ANCIEN ET FAUBOURGS

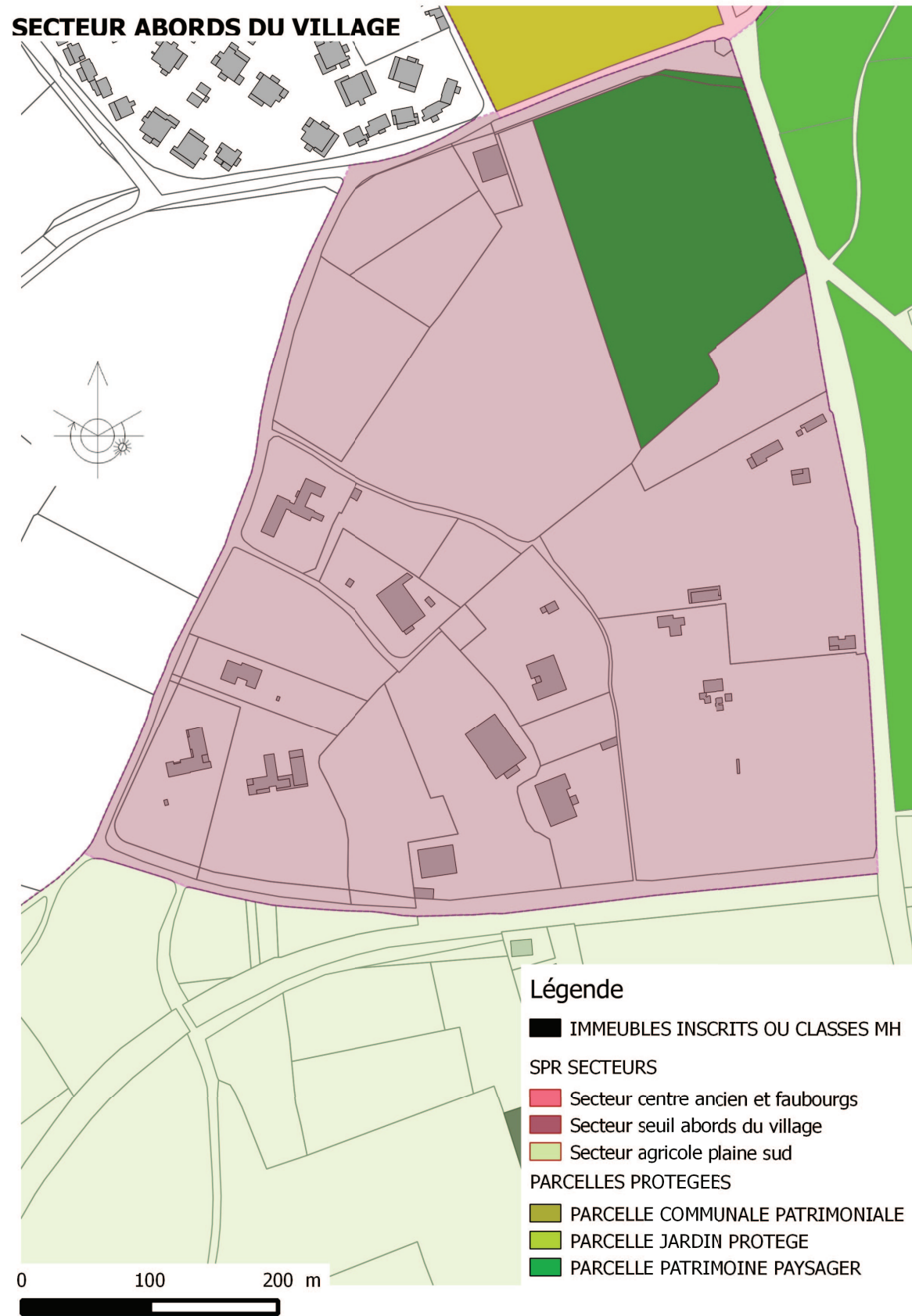
LE REPÉRAGE DES IMMEUBLES

- Un plan des protections recense dans le centre ancien :
- Les immeubles inscrits ou classés au titre des monuments historiques
 - Les immeubles protégés
 - Les éléments d'architecture remarquables
 - Les arbres à conserver
 - Les parcelles libres ou jardins protégés
 - Les enceintes des remparts

Ce plan est associé au plan d'évolution historique qui repère les époques de construction du bâti ancien.



C. SECTEUR ABORDS DU VILLAGE



2- SECTEUR ABORDS DU VILLAGE

Ce secteur en entrée de ville ouest est composé de vastes parcelles accueillant aujourd'hui le camping, le cimetière, des ensembles de vignes et des parcelles libres. On trouve également des maisons sur des emprises foncières assez importantes, autrefois attachées à des exploitations agricoles ou des entreprises de la zone d'activités. Cet ensemble est cependant situé dans un environnement paysager de grande qualité en situation stratégique d'entrée de village. Il amorce la plaine agricole Sud et joue le rôle d'interface entre le centre du village, les équipements et des parties urbaines plus récentes. Il appartient également à la lisière Nord de l'ensemble paysager à protéger autour de la villa gallo romaine. La limite sud du secteur est assurée par la piste cyclable. Un projet d'aménagement d'un bâtiment public dans le secteur du local des services techniques est prévu entre le cimetière et les grandes parcelles de vignes en entrée de ville.

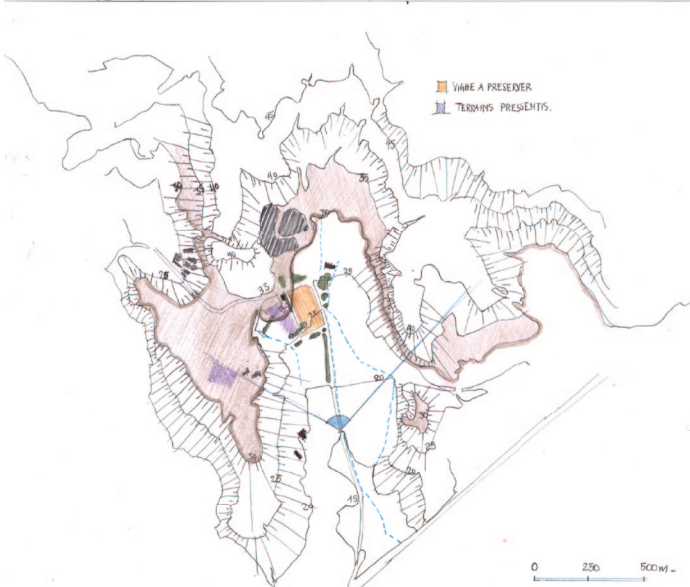
Il est remarquable du point de vue :

- **Paysager** : L'arrivée par la RD158E4 se caractérise par une découverte du village introduite en une longue séquence focalisée sur la silhouette de l'église. Comme la séquence d'entrée de village historique (RD158, hors secteur «Abords du village»), cette séquence paysagère est renforcée par la présence des grandes parcelles de vigne au nord du camping.

OBJECTIFS :

- Travailler sur le traitement qualitatif des franges de ce secteur sur l'entrée de ville sud et sur la qualité des autres voies et cheminements piétons en lisière de ce secteur (notamment le contournement du village vers le collège).
- S'assurer de la qualité du traitement architectural et de la réduction de l'impact paysager du projet d'équipement public depuis l'accès ouest vers le village pour valoriser l'effet de prédominance de l'église Ste Cécile.
- Maintenir et renforcer la protection des parcelles cultivées en entrée de ville sud, marqueur important de l'identité viticole du village et constante historique de l'environnement de l'église.
- Renforcer la qualité des interfaces entre le bâti existant et les cheminements piétons à l'ouest du secteur (traitement des clôtures privatives...).

LECTURE PAYSAGÈRE, CÔNIG DE VUE ET COVISIBILITÉS



Arrivée sud longeant le camping



Cheminement ouest vers collège

Extrait étude Caue 34 implantation équipements techniques

D. SECTEUR PANORAMA PLAINE SUD

3- SECTEUR PANORAMA PLAINE SUD

La vigne et l'espace agricole marque l'identité communale depuis l'Antiquité. La villa gallo romaine était un domaine viticole dont la production importante était conditionnée et exportée au niveau du site portuaire de la Bourbou. Cet ensemble au sud du centre ancien présente une valeur à la fois pour la mise en scène du village avec le vignoble en premier plan, mais également pour les arrières-plans de qualité qu'il offre depuis l'étang, à l'arrière des mas conchylicoles.

L'entrée de ville sud et l'entrée de ville historique sur la route royale, sont comprises dans cet ensemble. Ce vaste espace agricole a toujours été en contact direct avec l'étang. Aujourd'hui, un sous ensemble au delà de la RD 613 délimite l'espace actuel de contact entre plaine agricole et zone conchylicole.

Il est remarquable du point de vue :

- **Architectural** : On notera sur ce secteur, la présence des vestiges remarquables de la villa gallo romaine sur le site des Prés-Bas. L'église Sainte Cécile trouve également sa place dans ce secteur. Elle forme un autre ensemble remarquable avec les parcelles archéologiques du site de l'église paléo-chrétienne.
- **Paysager** : La topographie présente une légère déclivité vers l'étang. Cet ensemble de bassins versants est, depuis l'Antiquité, utilisé pour accueillir les cultures. La vigne marque encore aujourd'hui largement le paysage agricole malgré un déclin sensible. Ce socle paysager remarquable est une des qualités patrimoniales de la commune, et accompagne aussi bien les paysages villageois que, encore ponctuellement, les rives de l'étang.

Certaines menaces apparaissent progressivement sur ce patrimoine :

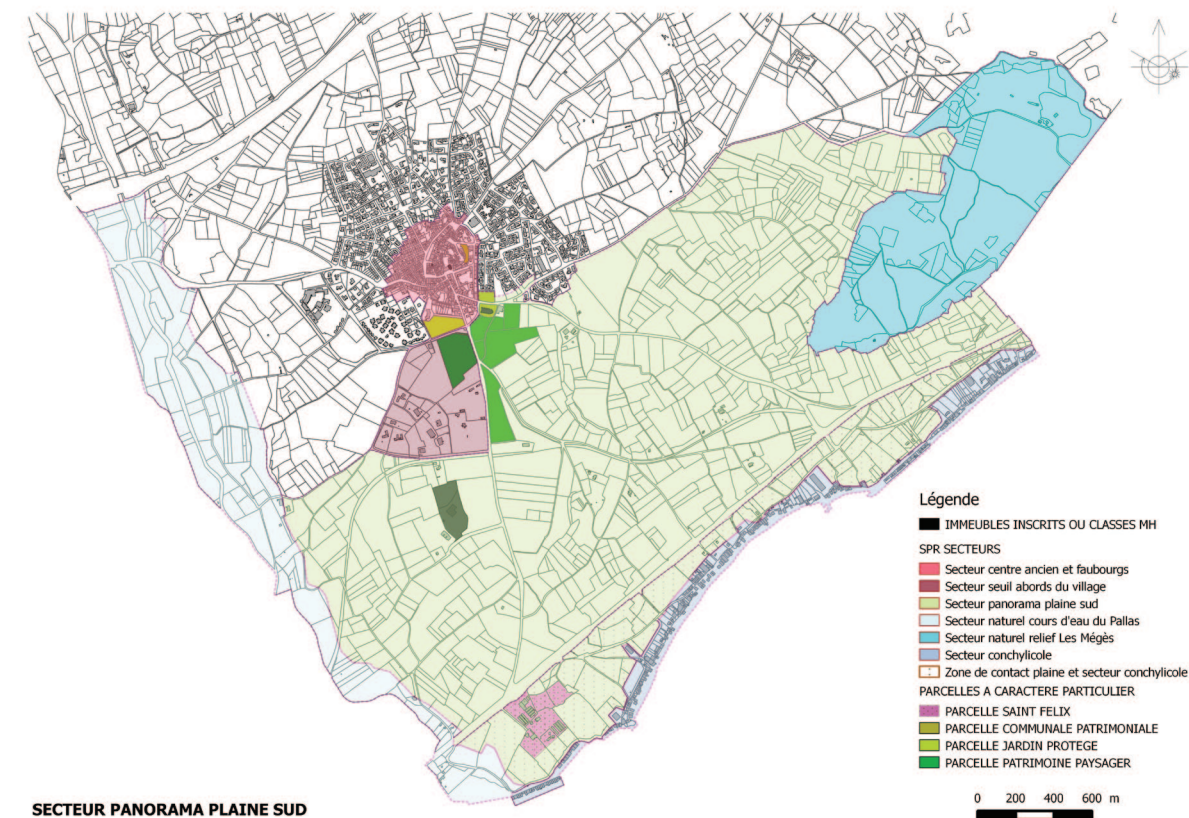
- une déprise agricole généralisée, une progression de la friche ;
- une régression de la viticulture (que ne compense pas complètement la dynamique positive de l'oléiculture) ;
- un patrimoine agricole mal défini : petit patrimoine en tout cas du point de vue paysager et motifs végétaux patrimoniaux méconnus et importance de la vitalité de l'activité agricole dans la préservation de la qualité des paysages identitaires...

Ces dynamiques concourent à faire évoluer le territoire vers :

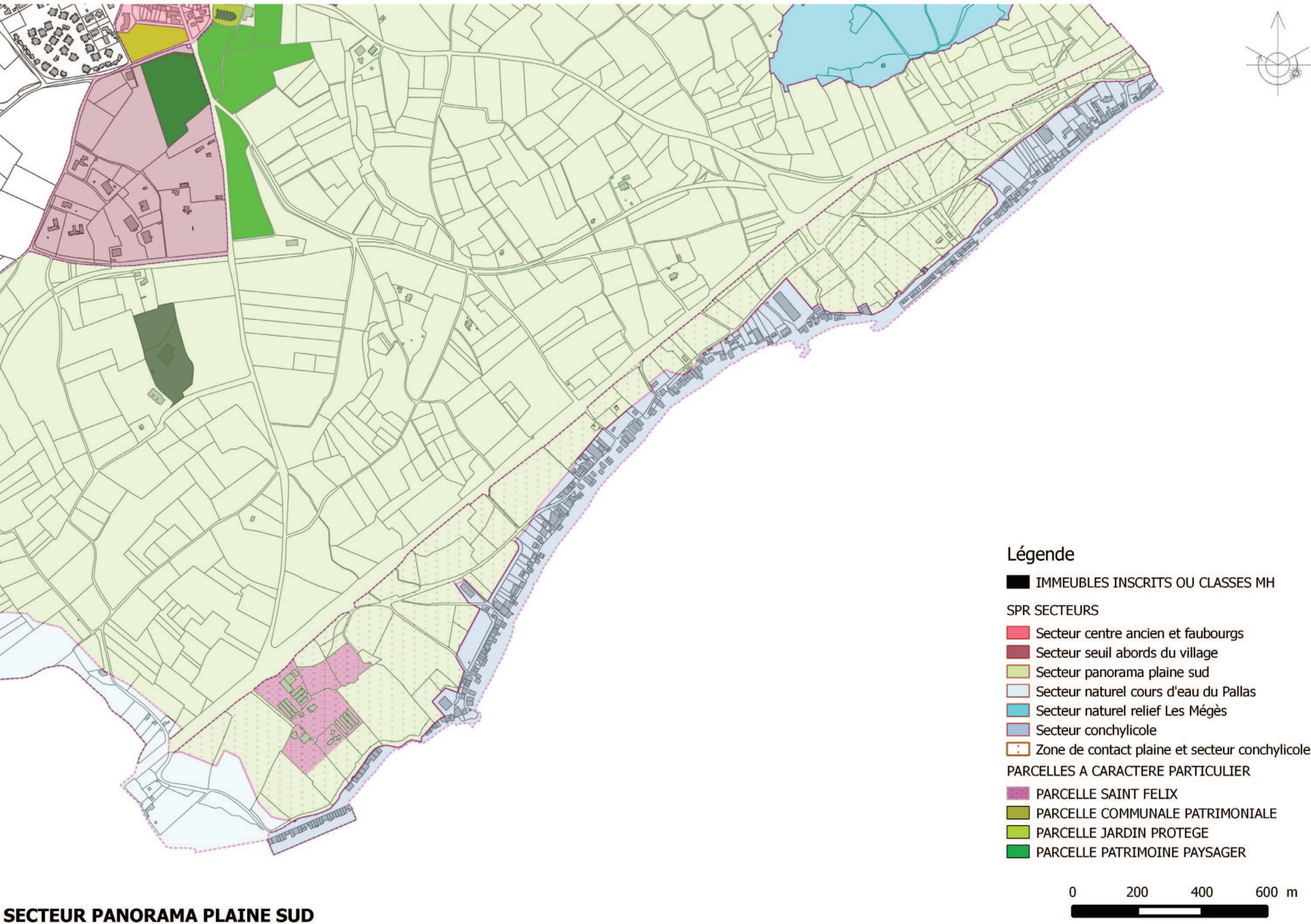
- une moindre lisibilité, un caractère jardiné identitaire qui se perd (organisation des cultures pérennes en rangs...),
- une fermeture visuelle des paysages pas encore fermement établie, mais à venir...
- une dégradation du patrimoine vernaculaire non inventorié dans ce secteur (recalibrage des fossés et des voies, bergeries abandonnées en ruines..) ;

OBJECTIFS :

- . Qualifier la trame végétale présente sur l'espace public (favoriser une palette naturaliste et agricole afin de préserver la qualité et l'identité historique de l'environnement paysager notamment autour de l'église Ste Cécile).
- . Conserver la dominante agricole et visuellement ouverte des paysages au contact des franges Sud du village et tout particulièrement aux abords de l'église.
- . Conserver le positionnement atypique de l'église Sainte Cécile en maintenant son environnement agricole et sa situation en premier plan par rapport aux franges villageoises Sud.
- . Maintenir l'effet de prépondérance visuelle de l'église Sainte Cécile dans la progression vers le village.
- . Assurer un environnement paysager de qualité protégé autour du site de la villa gallo romaine.



D. SECTEUR PANORAMA PLAINE SUD



3- SECTEUR PANORAMA PLAINE SUD

Un sous ensemble au delà de la RD 613 délimite l'espace actuel de contact entre plaine agricole et zone conchylicole / étang.

Il est remarquable du point de vue :

- **Paysager** : La continuité visuelle existe depuis l'étang entre les mas, les arrières-plans agricoles et le bassin visuel vers le village, malgré la coupure formée par le passage de la RD 613. Cette plaine agricole, historiquement en contact avec l'étang, joue un rôle important pour la qualification paysagère de la zone conchylicole. Le secteur particulier de Saint Felix et son espace boisé classé, constitue un ensemble remarquable, formant un repère visuel dans le paysage.

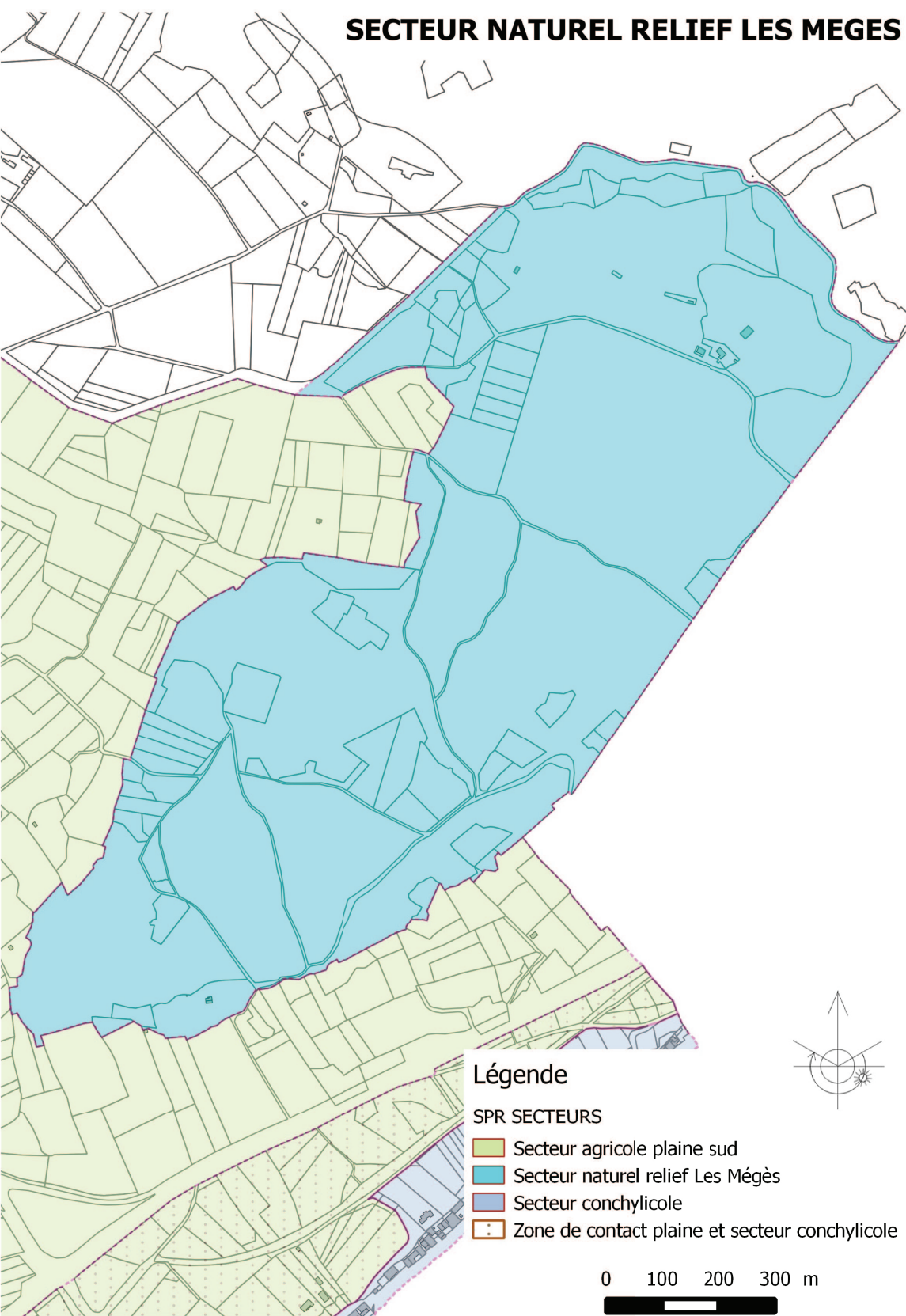
Certaines menaces apparaissent progressivement sur ce patrimoine :

- une multiplication des délaissés en friche suite à l'aménagement d'infrastructures, notamment dans la zone littorale aux abords de la RD613 ;
- un abandon progressif des parcelles agricoles situées entre la RD613 et les rives de l'étang de Thau ;
- la réalisation à venir d'une voie de desserte conchylicole en parallèle de la RD613, risquant d'accentuer le délaissement de certaines parcelles agricoles et d'ouvrir des parcelles à des usages non appropriés ou mal gérés (stockage, aire de retournement, parking sauvage...) ;
- une disparition du motif paysager emblématique des zones de contact entre agriculture et étang (exception faite du secteur de Saint Félix) ;
- un étalement des zones d'activités conchylicoles notamment à l'arrière par l'occupation de terrains en friche suite à la disparition de l'occupation agricole.

OBJECTIFS :

- Qualifier les vues depuis la RD613 vers la zone conchylicole (résorption des points noirs paysagers et/ou création de lisières naturalistes...).
- Travailler finement sur le traitement des limites pour contenir l'impact paysager de la nouvelle voie de desserte conchylicole depuis la RD 613.
- Mettre en place un traitement très qualitatif sur les nouvelles parcelles «vitrines» en bordure de la nouvelle desserte conchylicole.
- Renforcer la protection des parcelles libres et du langage agricole le long de la RD 613 en direction de l'étang.

E. SECTEURS NATURELS - RELIEF LES MÉGÈS



4- SECTEURS NATUREL : RELIEF DES MÉGÈS

La topographie de la commune, doucement inclinée vers l'étang, présente un ressaut marqué et nettement individualisé : les Mégès. Ce relief «repère» offre de larges vues panoramiques, notamment vers l'étang. Par rapport aux reliefs du Nord-Est, c'est notamment la proximité de l'étang qui fait la particularité des Mégès. Ils sont par ailleurs couverts d'une trame de garrigue préservée.

Il est remarquable du point de vue :

- **Paysager** : Sa position dominante offre les plus beaux panoramas proches vers l'étang de la commune. Il constitue par ailleurs un «repère» visuel du fait de son altitude.

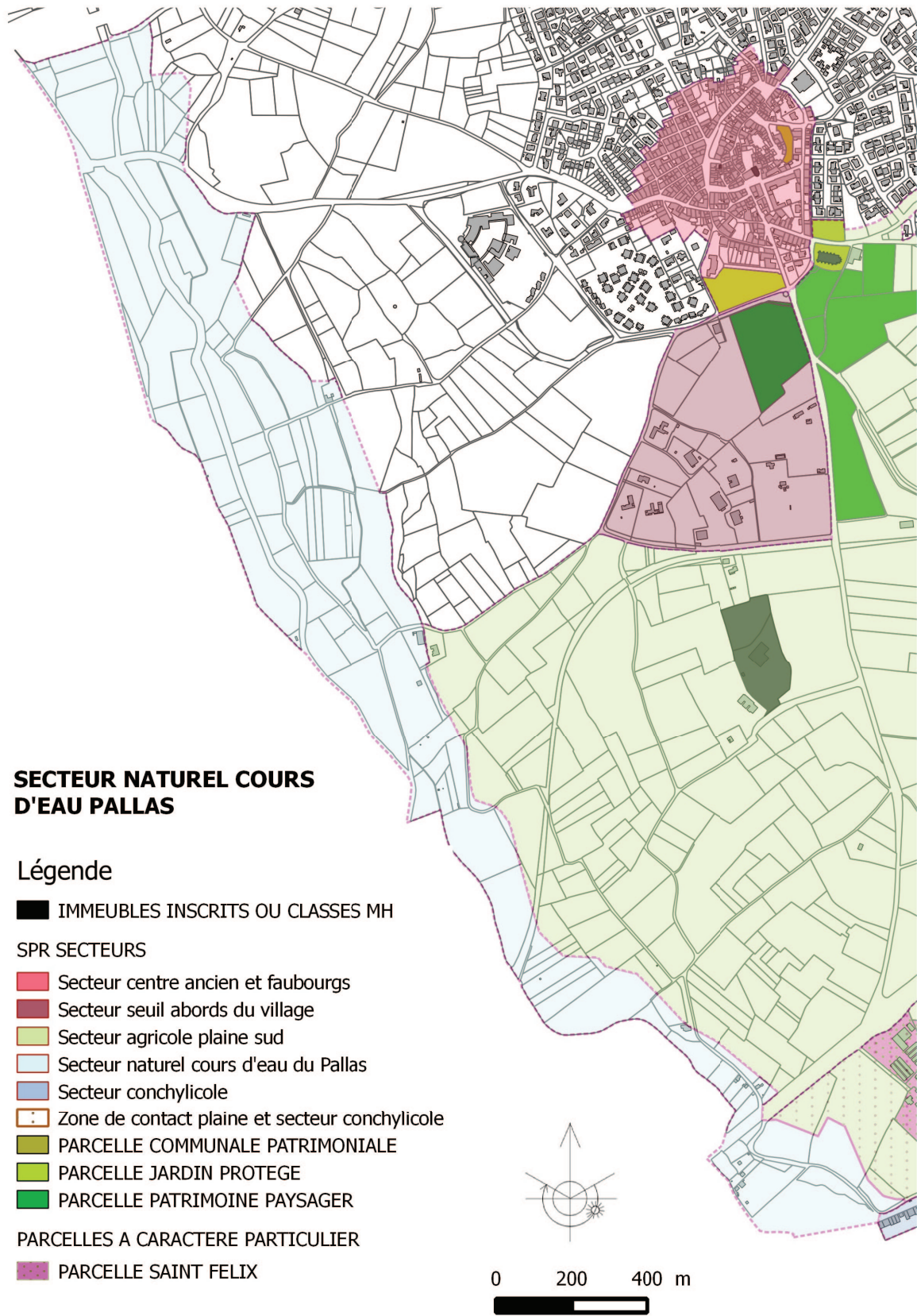
Certaines menaces apparaissent progressivement sur le patrimoine :

- Un phénomène de «cabanisation» apparaît sur le secteur, fermant progressivement les milieux et créant des motifs paysagers sans lien avec le site (végétaux employés sans rapport avec la palette végétale locale emblématique de cette zone naturaliste de garrigue, clôtures des parcelles privées, cabanons de stockage...). Ce changement progressif de l'identité naturelle du site vers un espace de loisirs domestique, plutôt empruntés au vocabulaire pavillonnaire, est dommageable à la qualité des paysages.

OBJECTIFS :

- Valoriser les motifs géologiques traditionnels atypiques.
- Mettre en valeur les panoramas , y compris en complétant le balisage et l'offre de découverte (parcours muséographique).
- Qualifier les points de vue vers le village, vers Sainte Cécile et favoriser la lecture des paysages viticoles et conchylicoles depuis cet espace panoramique.

E. SECTEURS NATURELS - COURS D'EAU DU PALLAS



4- SECTEURS NATUREL : COURS D'EAU DU PALLAS

L'ouest de la commune est marqué par la présence du ruisseau du Pallas et de ses motifs paysagers associés, caractéristiques des milieux humides : lit mineur de la rivière, canaux d'irrigation et de drainage, biefs, moulins («Moulines»), prairies humides... C'est une composante structurante de la trame verte et bleue du bassin de Thau, et un motif paysager à la valeur symbolique importante en contexte méditerranéen sec.

Il est remarquable du point de vue :

- **Paysager et environnemental** : le Pallas et ses affluents immédiats, avec leurs ripisylves arborées et leurs prairies humides, composent des motifs paysagers qualitatifs. L'intérêt paysager rejoint ici l'intérêt environnemental puisque le SCOT et le PLU pointe le Pallas comme élément structurant de la trame verte et bleue du bassin de Thau.
- La reconnaissance des paysages du Pallas comme paysages patrimoniaux de grande valeur est importante pour la compréhension du territoire communal et elle renforce son rôle environnemental de premier plan.
- **Architectural** : Il accueille des ouvrages et bâti spécifique tel que la mouline des eaux et la mouline fauconne (hors secteur).

Certaines menaces apparaissent progressivement sur le patrimoine :
On notera notamment un mitage par des cabanes (y compris clôtures, haies, matériels stocké... voir secteur Mé-gés) dans certains secteurs proches de la ripisylve du Pallas. Il s'agit du secteur le plus touché par ce phénomène.

- OBJECTIFS :**
- Valoriser et restaurer les structures végétales de la ripisylve du Pallas.
 - Préserver les motifs paysagers annexes : fossés bâtis, ourlets végétaux typiques de ripisylves modestes (saules, tamaris...), ponctuations de fruitiers supportant les sols humides (noyers, figuiers...).
 - Utiliser les paysages liés à l'eau comme fil conducteur pour la mise en place d'itinéraires de déplacements en mode doux.
 - Requalifier la zone naturelle humide de l'exutoire du Pallas.
 - Limiter le phénomène de cabanisation en encadrant plus largement les possibilités du site.

F. LE SECTEUR CONCHYLICOLE



F. LE SECTEUR CONCHYLICOLE

5. LE SECTEUR CONCHYLICOLE

Il s'agit du secteur compris entre le rivage de l'étang (courbe de niveau 0) et l'arrière des mas conchylicoles. Son épaisseur est modulée en fonction du relief naturel, des espaces occupés par l'activité et de l'emprise des secteurs déjà existants, dédiés spécifiquement à l'activité conchylicole.

Il est remarquable du point de vue :

- **Architectural** : Le site participe à l'identité communale. En effet, il constitue un visage très singulier de l'activité conchylicole dans toute sa diversité. Il comprend de nombreux motifs faciles à reconnaître : les mas, les portiques, les pontons, les bateaux à quai mais aussi les tables qui créent un rythme particulier au front d'étang et une image identitaire.
- **Paysager** : L'étang de Thau avec ses tables conchylicoles, constitue l'image emblématique forte des paysages Loupiannais. Les espaces littoraux, et notamment les brèves interruptions de «nature», au niveau des exutoires des cours d'eau, mais également lorsque la falaise plonge directement dans l'étang, constituent des ponctuations qualitatives qu'il convient de préserver et renforcer. Cet ensemble possède une palette végétale littorale spécifique, tamaris, pin d'Alep, aubépine, arroche, lentisque - localement : salicorne, phragmite..., à mettre en valeur.

Certaines menaces apparaissent progressivement sur ce patrimoine :

La dominante d'auto-construction des mas et la vocation de ces derniers produit un paysage bâti lié au travail, fait de juxtapositions hétéroclites de matériaux et de volumes. Des extensions au gré des besoins ont vu le jour sans cohérence d'ensemble à la fois sur la parcelle mais également sur le site en lui même.

Les tentatives de mêler conchyliculture, tourisme et habitat (outre les aspects réglementaires) ne sont pas toujours des réussites architecturales et des usages inappropriés apparaissent sur le site.

Le foisonnement des volumes et des aspects disparates qui participent à l'identité de ce patrimoine vernaculaire, posent également, la question de sa pérennité.

Au plan paysager on note :

- Une régression des coupures d'urbanisation et des zones naturelles ;
- Une densification des secteurs contraints de l'Est et de l'Ouest : disparition des intervalles entre les établissements et des vues sur l'étang, augmentation de la taille de certains bâtiments ;
- Un étalement vers les terres dans le secteur central ;
- Une diversification visible des activités : accueil - dégustation, résidence de loisirs ;
- Une introduction d'une palette végétale horticole ;
- Une augmentation des surfaces annexes : stationnement, stockage du matériel, dépôts de déchets...

OBJECTIFS :

- Conduire un travail de revalorisation et de mise en valeur du site et de ses abords en tenant compte des spécificités de chaque situation tout en conservant une vision globale du site.
- Organiser le développement et la diversité des propositions sans banaliser, ni déqualifier le site.
- Prendre en compte la topographie des rives pour encadrer le développement des différents espaces de la zone conchylicole.
- Recréer des coupures d'urbanisation, en particulier autour des exutoires des cours d'eau et à l'articulation entre les différents secteurs conchylicoles.
- Conforter l'intégration des infrastructures par la plantation d'ourlets végétaux naturalistes arborés.
- Composer des espaces à l'identité naturaliste, mutualisés si possible pour le stationnement, la collecte des déchets...
- Rendre accessibles et visibles les rives de l'étang.
- Requalifier et donner de l'ampleur aux zones naturelles (nettoyage des abords, démolition des ruines, dalles béton et, à long terme, remembrement possible pour déplacer une exploitation dans un secteur plus propice)

A landscape photograph of a pine forest. In the foreground, there is a pile of light-colored, irregular stones. A low stone wall runs across the middle ground. Several tall pine trees are scattered throughout the scene, with a large one on the left and others further back. The ground is covered in dry grass and low-lying vegetation. The sky is visible through the tree canopy.

5.

ORIENTATIONS RÉGLEMENTAIRES

A. ORIENTATIONS RÉGLEMENTAIRES

LES ORIENTATIONS RÉGLEMENTAIRES POUR LE SECTEUR CENTRE ANCIEN ET FAUBOURGS :

Le règlement sera basé sur le règlement de la zppaup. Il proposera d'articuler les règles sur le bâti ancien autour du repérage patrimonial et il intégrera des variations sous forme de fiches relatives aux différents types d'immeubles.

De façon générale, on retrouvera :

- Des règles pour la réhabilitation des édifices anciens ou de construction traditionnelle dans les règles de l'art, au regard des éléments qui les composent, et en tenant compte de leur typologie de référence.
- Des règles permettant d'envisager sur certains immeubles, des options en matière notamment de réhabilitation énergétique ou d'amélioration du confort des logements.
- Des règles en matière d'implantation et de volumétrie pour les constructions neuves ou pour faire évoluer un immeuble à améliorer sans nuire à la lecture de celui-ci, à l'homogénéité du village et à ses spécificités.
- Des règles pour le traitement des limites entre espaces privés et espace public.
- Des fiches explicatives pour trouver des informations complémentaires pour mettre en oeuvre son projet.

LES ORIENTATIONS RÉGLEMENTAIRES POUR LE SECTEUR DES ABORDS DU VILLAGE :

Secteur d'articulation entre village et plaine, ayant vocation à évoluer dans le temps en tant que support de l'activité touristique et réserve foncière pour des équipements publics, ce secteur comprendra :

- Des règles sur la continuité des clôtures et sur la qualité des limites privés/publics notamment sur l'entrée de ville sud.
- Des règles pour l'implantation et la volumétrie des constructions neuves.
- Des règles d'aménagement des continuités douces et des cheminements.
- Des règles sur la protection de certaines parcelles cultivées de grande valeur pour la compréhension du village et sa perception.

LES ORIENTATIONS RÉGLEMENTAIRES POUR LE SECTEUR DU PANORAMA PLAINE SUD :

La plaine sud qui forme le socle du village jusqu'à l'étang est un large espace agricole qui vient se confronter à la zone conchylicole au delà de la RD613.

Dans ce secteur qu'il est important de protéger pour ses qualités notamment paysagères, on retrouvera :

- Des règles visant à maintenir les cheminements et tracés anciens, les fossés et cours d'eau.
- Des règles visant à protéger le patrimoine vernaculaire (fossés bâtis, murets, ...).
- Des règles pour le traitement des limites entre espaces privés et espace public.
- Des règles pour la zone de contact entre mas conchylicoles et espace libre, notamment aux abords de la nouvelle voie de desserte conchylicole.
- Des préconisations pour le maintien et le renouvellement d'une palette végétale identitaire (vignes, oliviers, fruitiers des talus et bords de chemins)
- Des préconisations pour la protection des zones humides inféodées aux cours d'eau

LES ORIENTATIONS RÉGLEMENTAIRES POUR LES SECTEUR NATURELS DU PALLAS ET DES MÉGES :

Le Pallas et les Méges sont deux secteurs non bâtis, naturels, qui ont vocation à être protégé de toute occupation contraire à la qualité du site. De manière générale, il convient de mettre en place :

- Des règles visant à protéger le bâti vernaculaire (clapas, chemins creux, murs de pierres, fossés bâtis...)
- Des règles visant à lutter contre la cabanisation
- Des préconisations pour le traitement des clôtures des « terrains privés non agricoles » et dans le cas particulier du Pallas :
- Des règles visant à protéger les ripisylves
- Des préconisations visant à maintenir ouvertes les parcelles situées sur les rives des cours d'eau
- Des préconisations pour le maintien et le renouvellement d'une palette végétale identitaire (vignes, oliviers, fruitiers des talus et bords de chemins)

LES ORIENTATIONS RÉGLEMENTAIRES POUR LE SECTEUR CONCHYLICOLE

Le travail sur le secteur conchylicole a permis de disposer d'une matière riche qui tient compte de la diversité des situations et des sites du linéaire conchylicole de la commune.

En vue de gérer au mieux chaque site et de répondre aux enjeux identifiés pour ce secteur spécifique, seront mis en place :

- Des règles pour gérer l'implantation et la volumétrie des mas et de leurs structures annexes au regard du site et de sa topographie.
- Des règles pour encadrer la qualité des structures et leur intégration harmonieuse au site (nature et couleur des matériaux employés).
- Des règles pour travailler sur la qualité des limites des espaces libres dédiés à l'activité (traitement des voies techniques, délaissés, interstices entre les bâtiments, zone de stockage..).
- Des règles pour valoriser les arrières plans paysagers et inscrire les projets dans leur environnement paysager plus large.
- Des règles pour l'emploi de végétaux locaux et la lutte contre les espèces invasives
- Des préconisations pour protéger / renforcer / recréer des coupures d'urbanisation, notamment au niveau des exutoires des cours d'eau
- Des préconisations pour renforcer le caractère naturaliste des rives
- Des pistes pour l'évolution des pratiques et la mutation de l'activité économique.



6.

**COMPATIBILITÉ DE L'AVAP AVEC LE PADD
DU PLU**

6. COMPATIBILITÉ DE L'AVAP AVEC LE PADD DU PLU

L'obligation de cohérence entre l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine et le Plan Local d'Urbanisme permet d'intégrer dans les deux documents leurs enjeux et orientations respectifs.

Le P.A.D.D. du Plan Local d'Urbanisme constituera pour l'avenir le cadre de référence et le guide nécessaire à la conduite des opérations d'aménagement qui répondent aux besoins et aux enjeux de la commune. Il est la clé de voûte du P.L.U.

Le P.A.D.D. expose les orientations générales du projet de la commune, s'inscrivant parfaitement dans le respect des principes qui fondent le développement durable dans le domaine de l'urbanisme, à savoir :

- Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'AVAP doit être compatible avec ce document en tant que servitude d'utilité publique annexée au PLU.

Le PADD de la commune de Loupian pose plusieurs principes qui sont confirmés et approfondis dans l'AVAP.

Il s'articule autour de quatre orientations fondamentales :

- **Préserver et transmettre l'âme de Loupian.**
- **Soutenir et encourager la valorisation économique du territoire loupianais tout en préservant le renouvellement de ses ressources.**
- **Loupian, un village compact et dense, où les équipements et services sont à proximité.**
- **Une urbanisation future maîtrisée.**

SYNTHÈSE CARTOGRAPHIQUE DES ORIENTATIONS DU PADD



CARTE DE SYNTHÈSE EXTRAITE DU PADD DU PLU DE LOUPIAN - FÉVRIER 2017

6. COMPATIBILITÉ DE L'AVAP AVEC LE PADD DU PLU

PRÉSERVER ET TRANSMETTRE L'ÂME DE LOUPIAN

Maintenir et protéger les vues emblématiques de la commune

• Les vues littorales depuis la RD 613

Le découpage en situations topographiques, urbaines, fonctionnelles du littoral et l'analyse fine de l'ensemble des parcelles conchylicoles, des arrières plans ouverts depuis la RD613 sont des éléments importants du diagnostic de l'AVAP.

La mise en place d'un sous-ensemble spécifique à l'arrière des parcelles conchylicoles, en prolongement de la plaine sud, permet d'assurer la protection et la qualité de cet arrière-plan paysager, milieu ouvert aujourd'hui ponctuellement délaissé, permettant également de maintenir des cônes de vue emblématiques sur l'étang et de localiser les parcelles «sensibles» d'un point de vue paysager.

• Les cônes de vues sur le village

Les séquences d'arrivée sur le village ont été détaillées dans l'AVAP afin de définir un secteur d'approche, qui favorise la qualité de la scénographie du village dans son paysage et les effets de découverte de celui-ci depuis le cheminement au fil de la RD 158E4

Préserver et valoriser le patrimoine paysager et architectural

Le PLU actuel conserve les logiques de périmètre de la ZPPAUP.

L'AVAP et son diagnostic fin du patrimoine a permis d'ajuster les périmètres et de mettre en valeur les caractéristiques singulières du bâti et des paysages de Loupian.

Cet objectif du PADD est un des fondements de l'outil de gestion AVAP dans son ensemble.

Protection des coeurs de nature terrestres

Les coeurs de nature identifiés au sud de la commune (les Mégès notamment), dans leurs relations de relief «panoramique» par rapport à l'étang sont conservés et identifiés comme des secteurs de nature important au titre de l'AVAP.

Protéger les espaces naturels et littoraux, protéger et rétablir les corridors écologiques

L'analyse paysagère du secteur conchylicole vise notamment à définir la qualité des espaces de contact entre terre et étang.

Le ruisseau du Pallas, identifié au SCOT au titre des espaces remarquables lagunaires et maritimes fait l'objet d'un secteur dédié.

1- PRÉSERVER ET TRANSMETTRE L'ÂME DE LOUPIAN



CARTE ORIENTATION 1 EXTRAITE DU PADD DU PLU DE LOUPIAN - FÉVRIER 2017

6. COMPATIBILITÉ DE L'AVAP AVEC LE PADD DU PLU

SOUTENIR ET ENCOURAGER LA VALORISATION ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE LOUPIANAIS TOUT EN PRÉSERVANT LE RENOUVELLEMENT DE SES RESSOURCES

Conchyliculture

La conchyliculture est la première activité économique de Loupian, on dénombre 232 entreprises conchylicoles et la majeure partie des tables conchylicoles du bassin, est installée sur le territoire communal. Il s'agit de la plus grande zone de l'étang de Thau.

Le PLU a vocation à protéger les espaces-soutiens de l'agriculture marine ainsi que d'en organiser la mise en valeur.

Le document d'urbanisme maintient la vocation productrice, économique des espaces lagunaires et littoraux, et notamment celle des mas présents sur le littoral. Les constructions présentes et futures n'ont pour vocation que d'héberger les entreprises et n'ont pas de fonction d'habitat.

Les mas conchylicoles participent à la typicité paysagère des rives de l'étang de Thau.

Le travail de découpage et d'analyse du site permet de développer une approche contextuelle fine pour la rénovation, construction ou amélioration des mas sur les rives.

Le projet de desserte des mas conchylicoles est appréhendé par l'AVAP comme un moyen de qualifier les arrières-plans paysagers des mas et de définir des projets de qualité sur ce secteur en bordure de la RD.

Viticulture et agriculture

L'agriculture est l'autre activité économique majeure mais son maintien bute sur la cherté du foncier agricole et la difficulté d'installation de nouvelles exploitations agricoles. En compatibilité avec la Loi Littoral et le SCOT, le PLU protège strictement le foncier agricole afin de le soustraire à une spéculation foncière.

La qualité de la plaine agricole est un des patrimoines les plus remarquables de la commune de Loupian. Cette qualité est liée notamment à la viticulture et au maintien de l'activité sur le territoire.

L'AVAP identifie ces motifs paysagers de vignes et de culture (notamment oléiculture) comme un des marqueurs à préserver dans le secteur dédié plaine agricole sud.

Tourisme

Loupian bénéficie de la présence de la villa gallo-romaine, classée au titre des monuments historiques, qui attire un large public. La villa gallo-romaine est un trésor patrimonial de la commune associé à l'espace littoral, habité depuis la préhistoire, les capitelles et les tombes mérovingiennes dans les garrigues, la voie domitienne, contemporaine de la villa, et le coeur médiéval villageois.

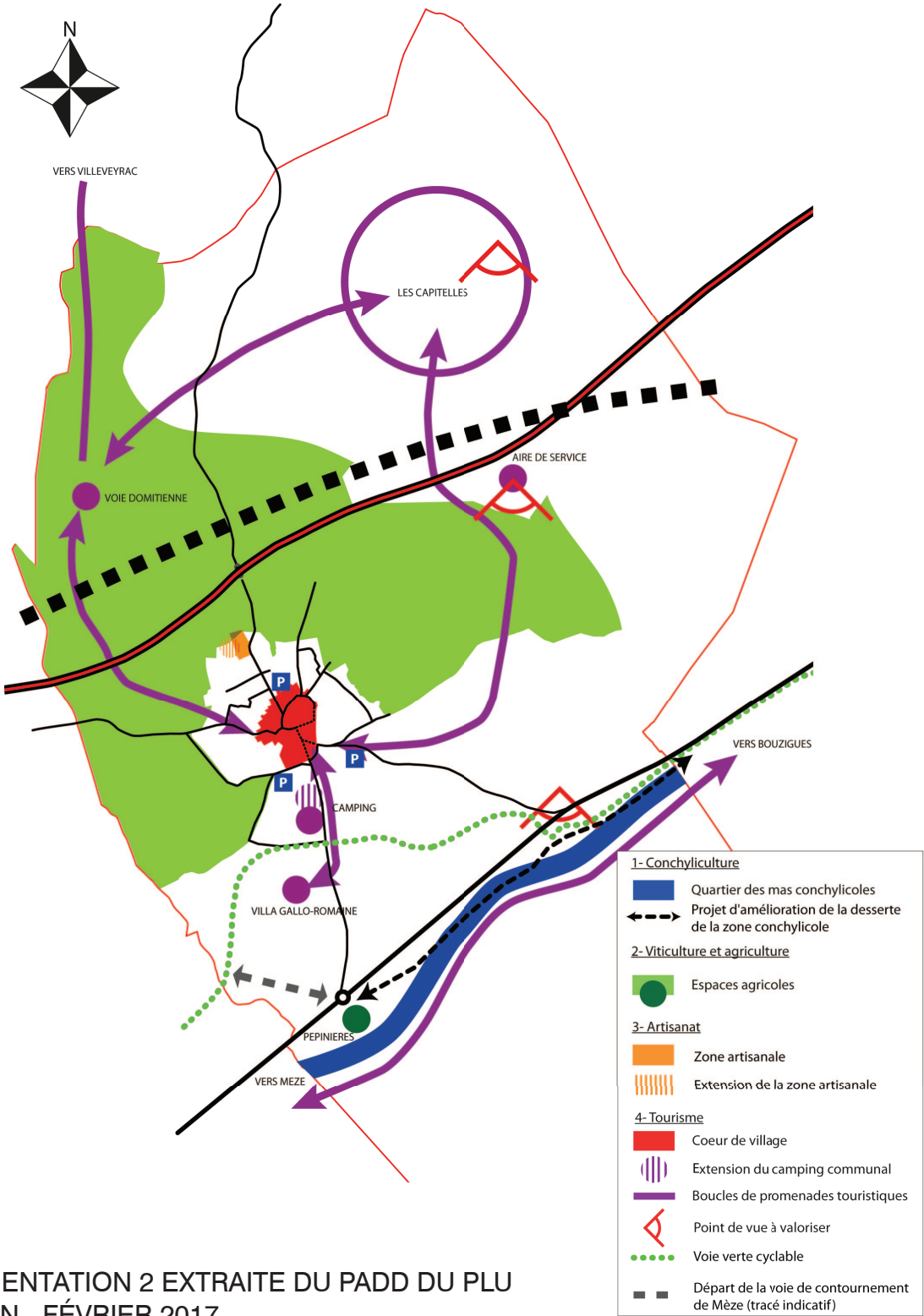
L'ensemble de ces éléments à vocation dans l'AVAP a être soit conforté dans son environnement remarquable, soit à être mis en valeur à travers une action de revalorisation des éléments qui le composent.

Les garrigues et l'inventaire des capitelles identifiés dans la ZPPAUP ont été versés au PLU pour en assurer la protection. Ce secteur ne se retrouve pas dans l'AVAP.

L'intégration de la valorisation touristique du village dans le projet global d'aménagement sera positive pour l'amélioration du cadre de vie quotidien des habitants.

La mise en valeur des espaces publics et des cheminements est un des axes majeurs de soutien à la mise en valeur du patrimoine qu'il soit bâti ou paysager, identifié par l'AVAP.

2- SOUTENIR ET ENCOURAGER LA VALORISATION ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE LOUPIANAIS TOUT EN PRÉSERVANT LE RENOUVELLEMENT DE SES RESSOURCES



CARTE ORIENTATION 2 EXTRAITE DU PADD DU PLU DE LOUPIAN - FÉVRIER 2017

6. COMPATIBILITÉ DE L'AVAP AVEC LE PADD DU PLU

UNE URBANISATION FUTURE MAÎTRISÉE

Rénovation de logements vacants

Loupian présente des tissus urbains compacts et denses, agglomérés autour du coeur villageois. Le coeur compte de nombreux logements vacants, cette faible attractivité s'explique en particulier par le manque d'espaces privés prolongeant les logements (jardin ou terrasse) et de stationnement de pied d'immeuble.

Au terme du programme de réaménagement des espaces publics et de stationnements automobiles, une intervention sur les espaces publics du coeur de village permettra d'en améliorer l'attrait en limitant la place de l'automobile au profit du piéton et des prolongements de logements.

L'AVAP permet d'apporter des réponses aux porteurs de projet pour améliorer le confort des bâtiments anciens et ainsi s'engager dans une démarche de réhabilitation des logements vacants, à travers notamment la meilleure connaissance du bâti existant et de ses caractéristiques mais également par l'apport de solutions adaptées qui tiennent compte des qualités du bâti existant et de ses capacités d'évolution.

4- UNE URBANISATION FUTURE MAÎTRISÉE

