



source photo : Commune de Loupian

LOUPIAN

SITE PATRIMONIAL
REMARQUABLE

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

//RÈGLEMENT//

DOCUMENT DE
TRAVAIL
AVRIL 2019



SOMMAIRE

1.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....3

- A. CADRE JURIDIQUE // 3
- B. RÉGIME DES AUTORISATIONS // 4
- C. AUTORITÉ COMPÉTENTE ET AVIS ABF // 5
- D. LE PÉRIMÈTRE DE L'AVAP // 6
- E. LE PLAN DE PROTECTION // 8
- F. LE PLAN D'ÉVOLUTION HISTORIQUE // 10

2.

DISPOSITIONS PAR SECTEUR.....11

- SECTEUR CENTRE ANCIEN ET FAUBOURGS //
- SECTEUR ABORDS DU VILLAGE //
- SECTEUR PANORAMA PLAINE SUD //
- SECTEUR PALLAS ET MÉGÈS //
- SECTEUR CONCHYLICOLE //

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A. CADRE JURIDIQUE

L'AVAP de Loupian est établie en application des articles L 642-1 à L 642-10 du code du Patrimoine par l'article n°28 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (loi ENE dite «Grenelle II»), dans leur rédaction antérieure à la loi LCAP (relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine) n° 2016-925 du 7 juillet 2016.*

Le document est établi suivant les modalités et orientations fournies par le décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 relatif aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine et à la circulaire du 2 mars 2012.

Au jour de sa création, l'AVAP de Loupian deviendra de plein droit un site patrimonial remarquable et le règlement sera applicable dans les conditions prévues au III de l'article 112 de la loi LCAP (mesure transitoire prévue au II de l'article 114 de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016).

L'AVAP a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.

Au titre de l'article L. 642.2 du code du patrimoine (rédaction issue de la loi ENE du 12 juillet 2010 dite Grenelle II), le dossier d'AVAP comprend :

- Un rapport de présentation des objectifs de l'aire. Ces objectifs sont fondés sur le diagnostic mentionné au deuxième alinéa de l'article L 642-1 (ancienne rédaction) et déterminés en fonction du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme.
- Un règlement comprenant des prescriptions
- Un document graphique faisant apparaître le périmètre de l'aire, une typologie des constructions, les immeubles protégés, bâtis ou non, dont la conservation est imposées et le cas échéant, les conditions spéciales relatives à l'implantation, à la morphologie et aux dimensions des constructions.

Le règlement s'applique à l'ensemble du périmètre de site patrimonial remarquable.

* Les projets d'AVAP mis à l'étude avant la date de publication de la loi LCAP sont instruits puis approuvés conformément aux articles L.642-1 à L.642-10 du code du patrimoine, dans leur rédaction antérieure à la loi LCAP.

Art L 631-1 du code du patrimoine (Loi LCAP n° 2016-925 du 7 juillet 2016) :

Le classement au titre des sites patrimoniaux remarquables a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel. Les sites patrimoniaux remarquables sont dotés d'outils de médiation et de participation citoyenne.

EFFET SUR LES PLANS LOCAUX D'URBANISME

L'AVAP est une servitude d'utilité publique annexée au Plan Local d'urbanisme (PLU). Le règlement de l'AVAP est compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU.

Les dispositions de l'AVAP s'imposent aux autorités compétentes pour élaborer les PLU.

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

B. RÉGIME DES AUTORISATIONS

Art L632-1 code du patrimoine (Loi LCAP n° 2016-925 du 7 juillet 2016) : Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, sont soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, y compris du second œuvre, ou des immeubles non bâtis.

Il peut s'agir notamment de la construction, la transformation de l'aspect extérieur ou la démolition d'un bâtiment, mais également d'interventions ayant pour effet la modification sensible des données du paysage (coupes ou élagages d'arbres de hautes tiges, suppression de haies bocagères...), ou l'aménagement des espaces publics (aspect des sols, mobiliers urbains, dispositifs d'éclairage..).

Le régime des travaux sont régies :

- par le code de l'urbanisme pour toutes les autorisations entrant dans le champ d'application de celui-ci, déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager ou permis de démolir,
- par le code du patrimoine aux articles L 632-1 à L 632-3.

Les travaux sur les monuments historiques eux-mêmes (inscrits ou classés) restent dans tous les cas soumis aux procédures d'information ou d'autorisation prévues par le code du patrimoine.

PERMIS DE CONSTRUIRE :

Dans le cas où les travaux envisagés sur une construction existante :

- ont pour effet de créer une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à un seuil défini par les textes en vigueur,
- ou ont pour effet de créer une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 40 m² dans les zones urbaines couvertes par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document assimilé,
- ou ont pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation).

Le décret n°2016-1738 du 14 décembre 2016 relatif à des dispenses de recours à un architecte fixe à 150 m² le seuil au delà duquel les personnes physiques sont tenues de recourir à un architecte. Ce nouveau seuil s'applique aux demandes de permis de construire déposées à partir du 1er mars 2017.

DÉCLARATION PRÉALABLE :

- Pour des travaux d'une surface inférieure à un seuil défini par les textes en vigueur.
- Dans le cas d'un changement de destination d'un local (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation) sans modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment.
- Si vos travaux modifient l'aspect initial du bâtiment. Les travaux concernés peuvent concerner : le remplacement d'une porte ou d'une fenêtre par un autre modèle, le percement d'une nouvelle fenêtre, ou le choix d'une nouvelle couleur de peinture pour la façade.
- Dans le cadre de travaux de ravalement.

ARCHÉOLOGIE

L'archéologie est régie par les dispositions législatives et réglementaires suivantes, et s'appliquent non seulement au périmètre de l'AVAP mais également à la totalité du territoire communal.

De nombreuses zones de présomption de prescriptions archéologique ont été définies sur la commune de Loupian, et sont en partie situées dans le périmètre du site patrimonial remarquable. Dans ces zones, les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (art L522-5 du code du patrimoine).

Le code de l'urbanisme : L'article R111-4 précise que «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques».

Le code du patrimoine : Le livre V du Code du Patrimoine rassemble toutes les dispositions législatives relatives à l'archéologie, et notamment les dispositions relatives à l'archéologie préventive au titre II, en particulier les dispositions relatives aux découvertes fortuites.

Le code pénal : Les atteintes aux vestiges et sites archéologiques sont un délit tombant sous le coup d'amendes et de peines d'emprisonnement prévues à l'article 322-3-1 du code pénal.

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

C. AUTORITÉ COMPÉTENTE ET AVIS DE L'ABF

La décision est prise par l'autorité compétente en matière de permis de construire, à savoir le maire ou le Préfet dans certains cas, après accord de l'architecte des bâtiments de France.

Avis de l'architecte des bâtiments de France :

L'avis de l'ABF est un avis conforme, c'est à dire que l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme doit en tenir compte.

L'accord de l'ABF est obligatoire quel que soit le régime d'autorisation de travaux. Celui-ci dispose d'un mois à compter de sa saisine par l'autorité compétente pour émettre son accord.

Toutefois, s'il estime le dossier incomplet, il en avise l'autorité compétente dans un délai permettant à celle-ci de notifier au pétitionnaire, dans le mois suivant le dépôt de la demande en mairie, un courrier de demande de demandes de pièces complémentaires.

Si l'ABF ne rend pas d'avis dans le délai d'un mois, cet accord est réputé donné (art. L. 632-2-I du code du patrimoine).

Certaines règles peuvent faire l'objet d'adaptations mineures permettant à l'architecte des bâtiments de France, en tant que de besoin, d'exercer un pouvoir d'appréciation en sa qualité d'expert (art D. 631-13 du code du patrimoine).

Modalités de recours :

1) En cas de désaccord entre l'architecte des bâtiments de France et l'autorité compétente :

En cas de désaccord sur une demande d'autorisation entre l'architecte des bâtiments de France et l'autorité compétente en matière d'urbanisme, cette dernière fait appel à l'arbitrage du préfet qui se prononce sur le projet de décision de l'autorité compétente. L'autorité compétente transmet le dossier accompagné de son projet de décision à l'autorité administrative, qui statue après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture. En cas de silence, l'autorité administrative est réputée avoir approuvé ce projet de décision (art L. 632-2-II du code du patrimoine modifié par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 art 56).

2) En cas de désaccord entre le demandeur et la décision de l'autorité compétente :

En cas de refus d'autorisation de travaux, le demandeur peut exercer un droit de recours. Ce dernier est adressé à l'autorité administrative qui statue. En cas de silence, l'autorité administrative est réputée avoir confirmé la décision de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation (art L.632-2-III du code du patrimoine).

La commission locale de l'AVAP :

La commission locale est consultée au moment de l'élaboration, de la révision ou de la modification de l'AVAP et assure le suivi de sa mise en oeuvre après son adoption. Elle peut également proposer la modification ou la mise en révision de l'AVAP.

Publicité :

Conformément à l'article L. 581-8 du code de l'environnement, la publicité est interdite dans les sites patrimoniaux remarquables sauf application d'un règlement local de publicité.

Performance environnementales et énergétique

Conformément à l'article L. 117-17 du code de l'urbanisme, les dispositions du règlement national de l'urbanisme relatives aux performances environnementales et énergétiques (art L. 111-16) ne sont pas applicables dans un site patrimonial remarquable.

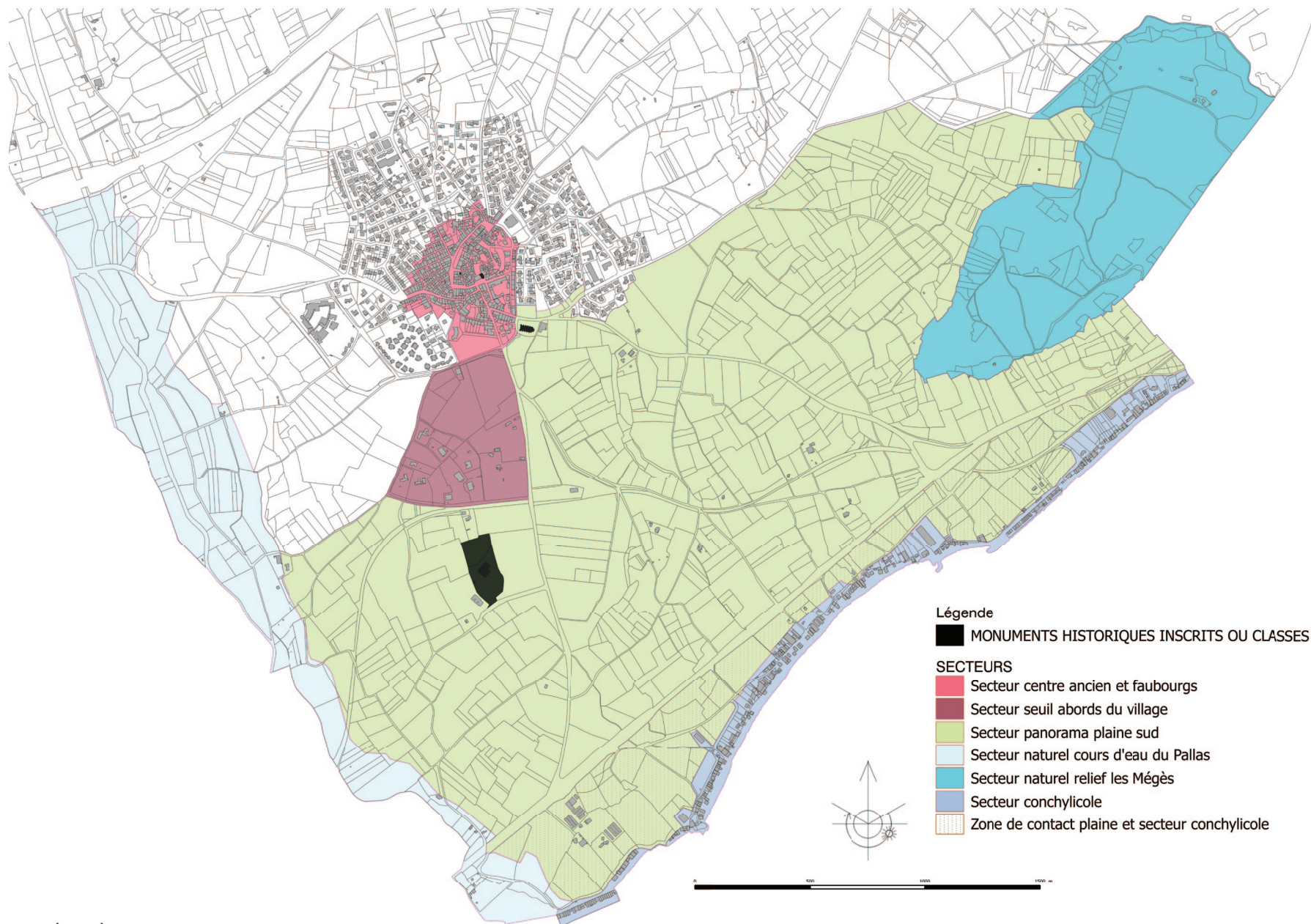
Dérogation aux règles d'urbanisme

Le dépassement des règles de gabarit prévu au 3° de l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme ne peut excéder 20 % dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable.

Conformément à l'article L. 1151-29-1 du code de l'urbanisme, les projets bénéficiant d'une dérogation accordée en application de l'article L. 151-28 et dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire, selon le cas, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture, dans la limite de 5% :

- soit du volume constructible, soit des règles relatives au gabarit, pour les dérogations accordées en application des 2° et 3° de l'article L. 151-28.
- soit de l'emprise au sol, soit de la hauteur pour les dérogations accordées en application du 4° de l'article L. 151-28.

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES



LE PÉRIMÈTRE DE L'AVAP

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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 XIX^{ème} siècle. Il forme un tissu cohérent caractéristique du village de Loupian. Le développement du XIX^{ème} 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 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 arrière-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 secteur 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 au relief 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.

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES



E. LE PLAN DE PROTECTION

Les immeubles repérés :

Le centre ancien est composé d'immeubles dont les implantations les plus anciennes datent de la fin du XIIème siècle. Ces immeubles présentent un intérêt patrimonial, de par la qualité de leur architecture ou leur volumétrie, de par le fait qu'ils constituent un ensemble intéressant ou qu'ils participent à un tissu historique de qualité.

On retrouve l'ancien château, repéré comme **immeuble exceptionnel**. Il jouxte la chapelle St Hippolyte. Cet immeuble, comportant des détails architecturaux remarquables, ne peut pas subir de modifications en façade. L'ensemble des éléments remarquables sont à conserver et à mettre en valeur dans le cadre d'un projet.

Le centre ancien comporte également des **immeubles remarquables**. Il s'agit d'immeubles qui présente une qualité architecturale certaine dans leur ensemble (typologie visible, qualité ...) ou qui comportent des éléments de composition témoins de leur intérêt historique et architectural. Ils sont le plus souvent représentatifs d'une époque. L'objectif concernant ces immeubles est de conserver les caractéristiques patrimoniales des immeubles (composition d'ensemble, modénature, décors, matériaux, volumétrie, modénature...) et de s'assurer de la compatibilité des interventions nouvelles en faveur de l'amélioration de l'habitat avec les caractéristiques de l'immeuble.

D'autres immeubles sont repérés comme des **immeubles intéressants**. Ces bâtiments d'époques diverses sont considérés comme patrimonial du fait de leur intérêt architectural et des techniques, matériaux, ou savoir-faire utilisés pour leur construction. Ils disposent de leur ordonnancement d'origine qui a subi parfois quelques modifications. Ils présentent parfois des façades au décor plus modeste ou des détails architecturaux de qualité. Ils sont notamment intégrés dans un front bâti continu et homogène. Ces immeubles doivent être réhabilités notamment en tenant compte de leurs caractéristiques et de leur insertion dans la séquence urbaine à laquelle il participe.

Les éléments remarquables :

Il s'agit d'éléments singuliers, sur le bâti ou dans l'espace public, il peut constituer un élément bâti à part entière (ex le puit Marianne, les croix de chemin...) ou un élément particulier en façade (cadran solaire...) ou encore un élément bâti historique (Porte de la ville ancienne, contrefort des remparts...). Ces éléments sont à mettre en valeur et à protéger dans le cadre d'un projet.

Les ferronneries à conserver :

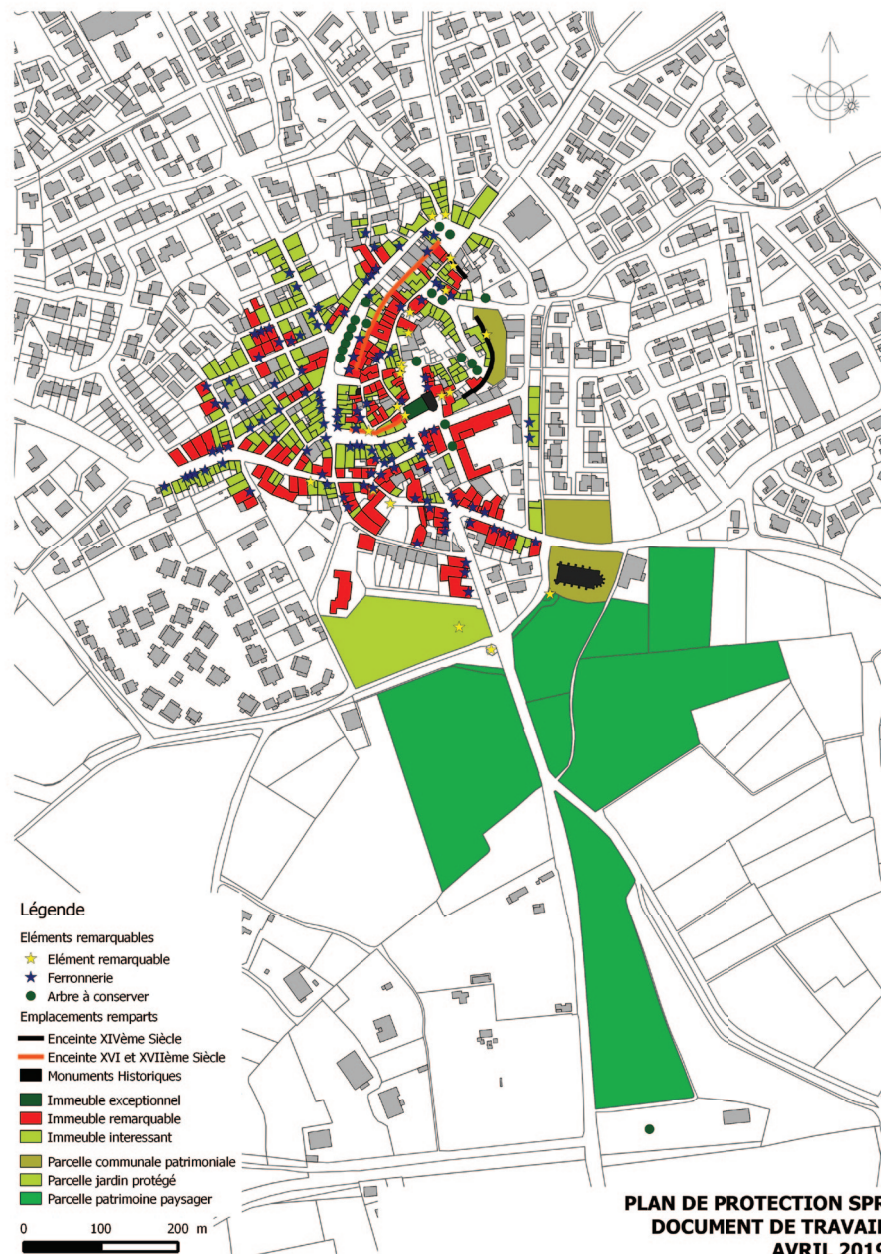
De nombreux immeubles comportent des ferronneries anciennes au dessin caractéristiques qui se retrouvent souvent dans le village. Ces ferronneries du XIXème siècle sont à conserver et restaurer dans le cadre d'un projet.

Les enceintes des remparts :

Les études archéologiques et les découvertes à l'occasion de travaux ont permis de mettre à jour le tracé des différentes enceintes des remparts de la vieille ville.

Deux enceintes sont aujourd'hui identifiées, celle du XIVème et l'enceinte des XVI et XVIIème siècle. La connaissance de ces enceintes permet d'apporter une vigilance supplémentaire à l'occasion de travaux sur des immeubles situés à proximité des tracés définis sur le plan.

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES



Les alignements d'arbres :

L'espace public est souvent marqué par des alignements d'arbres en lien avec la nature et la dimension de l'espace dans lequel ils sont implantés. Ils accompagnent sa forme et renforcent son caractère urbain. Ils peuvent être isolés ou positionnés dans un alignement urbain structurant. Ces arbres sont à entretenir et remplacer en cas de dégradation ou de maladie par des essences qui assurent un maillage urbain de qualité équivalente.

Les parcelles libres protégées :

Ces espaces sont à maintenir et à mettre en valeur. Il s'agit également des emprises d'espaces libres, de cultures ou de jardins à conserver, libres de toute construction en maintenant notamment la végétation en place quand celle-ci participe à la qualité du lieu.

On retrouve dans cette catégorie l'ensemble des parcelles qui entourent l'église Sainte Cécile et les vestiges archéologique de l'église paléo-chrétienne mais également les parcelles de vignes de part et d'autre de la D158E4 qui structurent l'entrée de ville depuis le sud et forment l'environnement remarquable du monument.

On trouvera également dans ces parcelles protégées, le jardin de remparts qui constitue un «seuil libre» à préserver au pied des vestiges en élévation visibles depuis cet espace.

La dernière parcelle est composé d'un jardin parc, en entrée de ville, qui assure la qualité de l'entrée sud grâce à la présence de grands arbres remarquables.

Les parcelles cultivées devront accueillir une culture semblable (vigne) en cas en remplacement ou peuvent accueillir également des oliviers, essences locales et assez basse, permettant de conserver les vues et la qualité du seuil agricole de l'église Sainte Cécile.

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

F. LE PLAN DE L'ÉVOLUTION HISTORIQUE

Grâce aux recherches archéologiques sur le site, des informations nous permettent de reconstituer l'évolution historique du bâti du village de Loupian. Cette évolution historique nous permet de dégager des types d'immeubles spécifiques, qui marquent chacun leur époque de construction.

Les différentes époques identifiées aujourd'hui dans le centre ville sont les suivants :

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

On retrouve notamment dans ce secteur :

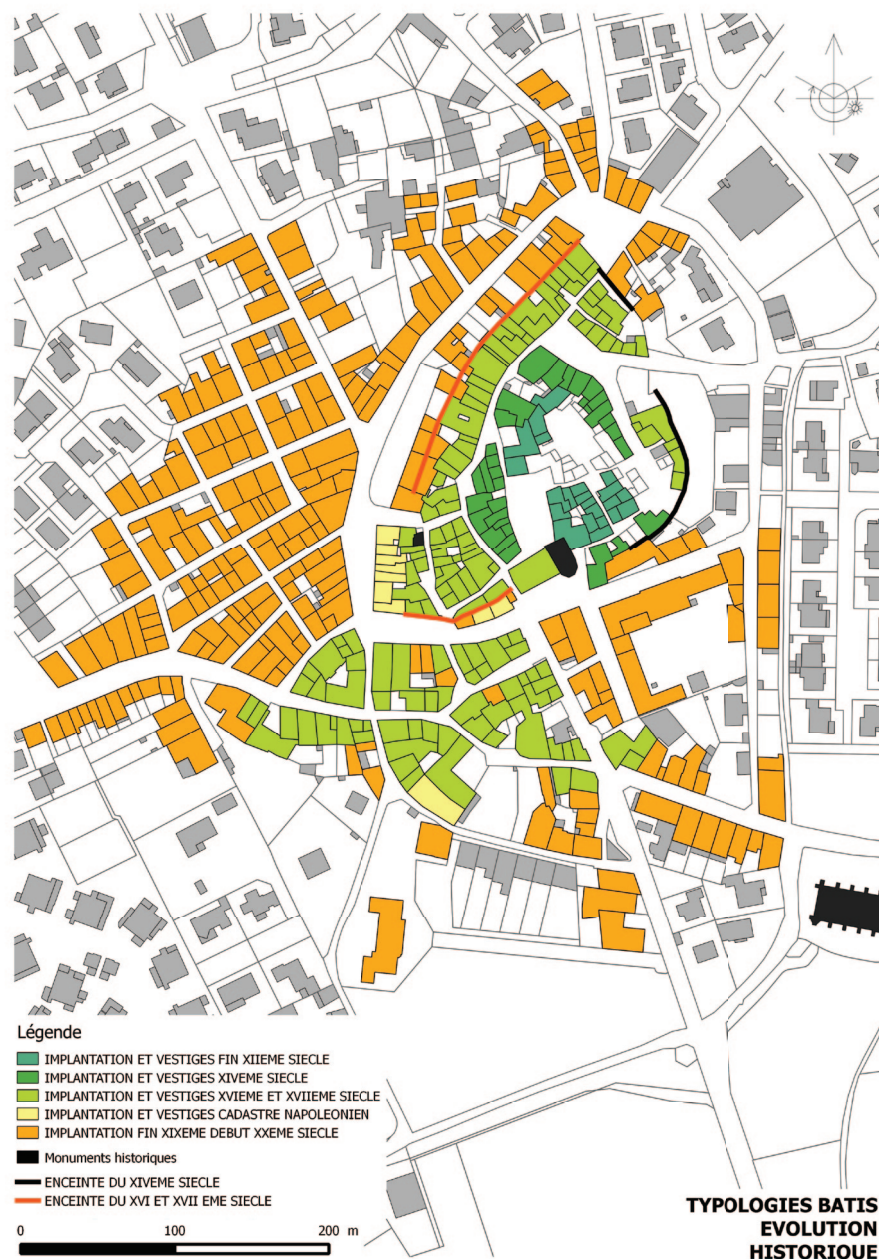
- La maison médiévale, type représentatif de l'histoire du village intra-muros et de la rue des logis dont de nombreux exemples sont aujourd'hui lisibles et qui participent à la richesse architecturale de Loupian.

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

On identifie dans ce secteur les typologies suivantes :

- 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 du début du XXème siècle, à vocation d'habitat, il est conçu dès l'origine pour accueillir un ou des logements. Il est un des types les plus répandus dans le village extra-muros.

Ce travail de classification historique 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 et trouve écho dans le règlement grâce aux précisions typologiques qui



2. DISPOSITIONS PAR SECTEUR

SECTEUR CENTRE ANCIEN ET FAUBOURGS.....12

SECTEUR ABORDS DU VILLAGE.....

SECTEUR PANORAMA PLAINE SUD.....

SECTEURS NATURELS // LE COURS D'EAU DU PALLAS ET LES
MÉGÈS.....

SECTEUR CONCHYLICOLE

2. DISPOSITIONS PAR SECTEUR

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 offre cependant des respirations de qualité (espace public majeur, aération dans le tissu médiéval, jardins arborés...)
- **Paysager** : Le village occupe une place centrale au cœur d'un amphithéâtre aux formes douces. Les ambiances, dans le dédale des venelles du centre médiéval sont emblématiques de l'identité villageoise.

2. DISPOSITIONS PAR SECTEUR

SECTEUR CENTRE ANCIEN ET FAUBOURGS



Le jardin des remparts



La ruelle des Arcades



La porte sur la place de la Libération



L'avenue de la Gare



La tour de l'horloge, le château neuf et la chapelle St Hyppolyte



La place Gabriel Péri



La rue du docteur Magne et la chapelle des Pénitents



La rue Jean Jaurès

2. DISPOSITIONS PAR SECTEUR

SECTEUR CENTRE ANCIEN ET FAUBOURGS



La Place de la République



La rue Marx Dormoy



La rue des Logis



La rue du Pélican

LES AMBIANCES A PÉRENNISER

Le centre ancien est multiple, il offre de nombreux éléments de patrimoine bâti et urbain. On comprend le passé médiéval historique qui côtoie l'essor du territoire vigneron et la prospérité du village dès le XIXème siècle.

La juxtaposition des différentes strates historiques crée un paysage urbain pittoresque.

Chaque secteur a une ambiance propre : couleur, organisation urbaine, végétaux, espaces publics ou encore typologie, qu'il est possible de mettre en valeur en conservant la finesse et la qualité du savoir faire existant.

LES ENJEUX

- Poursuivre le travail de mise en valeur du centre ancien engagé par la ZPPAUP pour en assurer son évolution positive tout en préservant sa qualité architecturale, urbaine et environnementale.
- Assurer la qualité de l'habitat et l'attractivité du centre ancien en soutenant les interventions de réhabilitation du bâti et d'aménagement des espaces libres pour inciter les habitants à habiter et à faire vivre le coeur du village.

LES 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 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 cheminements doux (connexion à la piste cyclable, développement de parcours historiques thématiques....).

2. DISPOSITIONS PAR SECTEUR

SECTEUR CENTRE ANCIEN ET FAUBOURGS

SOMMAIRE

1. IMPLANTATION
2. HAUTEUR
3. INTERVENTIONS SUR LE BÂTI :
 - 3.1 Façade composition // matériaux et mise en oeuvre
 - 3.2 Menuiseries
 - 3.3 Serrurerie Ferronnerie
 - 3.4 Couverture
 - 3.5 Ouvrages et éléments techniques en façade et toiture
4. FAÇADES COMMERCIALES
5. AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES
6. VÉGÉTAL ET PLANTATION

Les annexes en lien avec ce secteur :

- Le nuancier de la ZPPAUP à retrouver en mairie
- Fiche N°1 : Améliorer le confort thermique du bâti ancien
- Fiche N°2 : La qualité et l'importance des espaces extérieurs bâtis et des espaces libres
- Fiche N°3 : La palette végétale

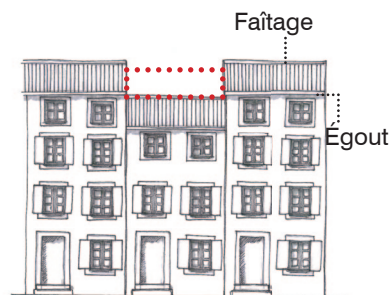
SECTEUR CENTRE ANCIEN ET FAUBOURGS



Alignement sur les voies



Retrait acceptable lié au type



Principe de surélévation



Alignement avec mur bahut

1. IMPLANTATION

Les constructions neuves doivent être implantées à l'alignement des façades d'immeubles existants ou à l'alignement des voies. Des retraits sont admis pour permettre par exemple la reconstitution d'une avant cour lorsque le tissu urbain dans lequel le bâti est inscrit le permet.

2. HAUTEUR

Les hauteurs maximales à l'égout sont fixées par les règles de hauteur du PLU.

Afin de faciliter l'insertion de surélévation ou construction nouvelle dans le centre ancien, il faut choisir une hauteur à l'alignement égale ou présentant une différence de plus ou moins 1m avec les constructions existantes.

La volumétrie doit être cohérente avec les constructions mitoyennes, avec l'ensemble urbain dans lequel le bâtiment s'insère et avec la typologie architecturale à laquelle elle est associée.

PRÉCISIONS TYPOLOGIQUES :

Les surélévations des immeubles en rez-de-chaussée, notamment les remises, doivent être étudiées en tenant compte de la composition de façade du bâtiment existant et de la compatibilité de la surélévation avec les spécificités du type d'immeuble objet du projet (Exemple pour les remises, le type ne comporte pas de porte d'entrée, usage utilitaire uniquement, portail en bois unique et grand volume à rez-de-chaussée).

AMÉLIORATION DU CONFORT DE L'HABITAT :

Une surélévation au dernier niveau ou une utilisation des combles avec percement en façade (si la hauteur sous comble est suffisante), en vue de réaliser une terrasse couverte de type séchoir est autorisée.

Elle permettra de constituer un espace extérieur couvert.

Le traitement architectural de cette surélévation devra faire référence à l'époque de construction de l'immeuble, à son traitement en façade (parement, menuiserie, couleur, ferronnerie) et proposer un projet qui constitue une interprétation cohérente et contextualisée de ces éléments de référence.

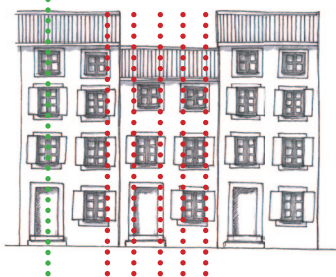
Précisions et mise en oeuvre :

1. Implantation : Dans le cas d'un retrait à l'alignement, pour assurer une cohérence sur l'espace public, la limite de propriété doit être formalisée par un mur bahut surmonté d'une ferronnerie, permettant de créer un espace d'avant cour clos mais bénéficiant d'une certaine transparence sur l'espace public.

2. Hauteur : On retrouve sur l'ensemble du centre ville, une homogénéité de la volumétrie et du gabarit des constructions. La hauteur des immeubles peut varier selon la typologie des immeubles.

SECTEUR CENTRE ANCIEN ET FAUBOURGS

Alignement d'une travée



Épaisseur cohérente des percements et des écarts entre baies



Des compositions de façades spécifiques



3. INTERVENTIONS SUR LE BÂTI

3.1 FAÇADES : COMPOSITION // MATÉRIAUX ET MISE EN OEUVRE

3.1.1 Composition :

La composition de façade précise l'organisation des percements (forme – implantation) dans une façade.

Les prescriptions s'appliquent à tous les bâtiments anciens (réhabilitation – modifications) ainsi qu'aux bâtiments neufs dont l'architecture serait volontairement mimétique avec les architectures traditionnelles existantes dans le centre ancien.

D'une manière générale les percements sont axés par travées. Le dernier trumeau ou calage d'un bâtiment n'est pas inférieur à 2 épaisseurs de mur mitoyen. Les percements en rez-de-chaussée respecteront l'ordonnancement d'ensemble de la façade.

Les percements nécessaires aux commerces et aux garages ne doivent en aucune manière nuire à l'impression de stabilité et d'équilibre. Leur largeur ne peut dépasser celle de l'ensemble constitué de 2 baies et du trumeau séparatif (à l'étage).

Les appuis d'angles doivent être conservés et toujours bien proportionnés, lorsqu'ils manquent ils devront être reconstitués.

Lors de travaux de restauration les baies anciennes seront maintenues ou rétablies dans leur proportions d'origine. Les baies nouvelles créées respecteront les règles de proportion anciennes. Les baies anciennes mutilées ou tronquées seront restituées dans leur proportion d'origine.

Sur les immeubles restaurés, les appuis saillants en béton ou en terre cuite sont interdits.

Les menuiseries doivent être posées en tableau et feuillure, à une distance variant de 15 à 20 cm du nu de la façade.

Seules les menuiseries correspondantes à des portes cochères ou à des grandes baies situées en rez de chaussée pourront être posées au nu intérieur du parement.

Les portes d'entrée disparues devront toujours être restituées.

Précisions et mise en oeuvre :

3.1.1 Composition :

Les façades sur rue présentent une continuité dans laquelle se retrouvent différentes époques de construction.

Les travaux de restauration projetés doivent permettre à chacun de retrouver ou d'affirmer son identité, en soulignant le parcellaire ancien sans altérer l'image de l'ensemble.

Le cadastre ne correspond pas forcément à la composition architecturale des immeubles. Il sera donc nécessaire dans le cas où cela se présente d'adopter des règles de restauration communes à plusieurs immeubles ou propres à chaque corps de bâtiment.

Les travaux projetés doivent permettre de préserver l'esprit et le caractère de l'ensemble urbain.

Chaque opération doit tenir compte du contexte dans lequel elle s'inscrit afin de conserver le caractère et l'unité urbanistique et architecturale du quartier.

SECTEUR CENTRE ANCIEN ET FAUBOURGS



Couleurs de pierre et texture en place dans le centre ancien

3.1.2 Matériaux et mise en oeuvre :

Les façades sont traitées dans leur ensemble et de manière homogène :
Même type de revêtement (nature, coloration) sur l'ensemble de la façade et les pignons vus.
Une différenciation est obligatoire entre deux façades voisines.
Les maçonneries en moellons devront être enduites et non rejointoyées.
Aucun matériau prévu pour être recouvert n'est admis nu.
Dans le secteur, pour les constructions existantes, l'isolation thermique par l'extérieur, incompatible avec le bâti ancien et créant des surépaisseurs à l'alignement est proscrit.

Les pierres employées pour la restauration ou la restitution des façades en pierre de taille auront les mêmes qualités d'aspect que les pierres anciennes en place (couleur et valeur texture ou grain).
Dans les travaux de restauration, les liants employés seront des chaux naturelles.

Tout élément décoratif en pierre apparente en façade (modénatures) doit se retourner en tableau (Bandeaux, encadrements, moulures, appuis, clefs et archivolt).
Lors des travaux de restauration, le dessin et le profil des moulures existantes seront strictement respectés. Les reprises effectuées doivent respecter l'appareillage ancien.

AMÉLIORATION DU CONFORT DE L'HABITAT :

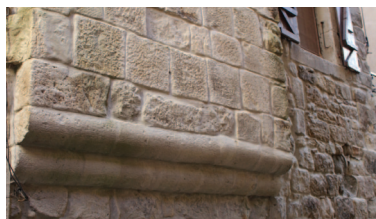
Il est important de comprendre et de respecter la nature de son bâti pour intervenir avec justesse à l'occasion de travaux de restauration. Les maçonneries sont un des éléments structurels les plus importants pour réguler le confort thermique. Le comportement des murs maçonnés en fonction notamment des températures extérieures est à prendre en compte. La nature des pierres employées et le parement qu'elles ont reçu en fonction de leur époque de construction, est à respecter strictement pour assurer une bonne inertie des parois et un meilleur rayonnement de celles-ci.

Précisions et mise en oeuvre :

3.1.2 Matériaux et mise en oeuvre :

Dans le cas d'enduits récents rapportés sur tout ou partie de la façade, ils seront systématiquement décroûtés afin de vérifier les percements actuels et les vestiges qu'il peut-être intéressant de retrouver ou de reconstituer.
La façade ne devra pas rester nue dans le cadre d'une façade en moellons de pierre hourdis.
S'agissant de constructions anciennes dont les maçonneries sont montées en moellons de tout venant ou en pierre de taille et hourdis avec de la chaux naturelle, pour leur consolidation, les maîtres d'oeuvre et entreprises devront s'attacher à respecter les techniques anciennes de construction et n'employer que des liants de type chaux naturelle, qu'elle soit aérienne ou légèrement hydraulique.

SECTEUR CENTRE ANCIEN ET FAUBOURGS



Nettoyage de pierres :

Les éléments seront toujours nettoyés par un procédé doux de façon à permettre la bonne conservation de la surface protectrice naturelle (calcin) qu'ils comportent.

Le sablage pneumatique à l'eau ou à sec est interdit.

Reprise de pierres :

Le remplacement des éléments jouant un rôle structurel, quand il est nécessaire, sera réalisé en éléments massifs.

Les reprises de pierre de taille seront effectuées avec des pierres présentant les mêmes caractéristiques de grain, de facture et de texture ainsi que de couleur et de valeur que les pierres anciennes en place.

Aucun effet de finition caricatural ne sera accepté.

Les nus anciens de parement doivent être respectés.

Les reprises effectuées devront respecter la logique ancienne d'appareillage ou de construction.

Ragréage :

Les parties dégradées ne justifiant pas une reprise complète pourront être traitées par un ragréage au brasier reconstitué.

Les reprises effectuées devront respecter la logique ancienne d'appareillage ou de construction.

Rejoitement des pierres :

Le rejointement de parement appareillé doit être soigné.

Précisions et mise en oeuvre :

Les nettoyages proposés sont :

- Le gommage à la fine ou microfine de verrerie.
- Le lavage par ruissellement d'eau douce sans adjuvant suivi d'un brossage à la brosse en chiendent ou en laiton.
- La projection d'eau froide ou tempérée, mais jamais chaude, sous pression limitée.

Les reprises de pierre pourront être effectuées, soit en tiroir, en remplaçant les éléments monolithes à l'identique, soit par incrustation avec des éléments d'au moins 7 cm d'épaisseur.

Pour les parements en pierre calcaire tendre de construction, le bouchardage est incompatible, la taille au taillant droit ou à la laye est conseillée.

Les éléments moulurés ou de modénature pourront être finis à la griffe.

Par principe, l'ensemble des reprises ne doit pas se remarquer. Elles doivent au contraire s'intégrer au parement existant et s'y fondre.

Dans le cas de reprises neuves, des patines ou «eaux fortes» devront être appliquées, dans le cas de pierres anciennes en réemploi, des traitements par minéralisation microporeuse pourront être effectués.

Ragréage : Brasier réalisé avec un mortier fait de chaux et recoupe de pierre, adjuvanté de résines d'accrochages ou au ciment métallique obtenu par mélange de sable et recoupe de pierre avec de l'oxyde de zinc.

Un soin particulier sera accordé au choix du grain et de la texture ainsi qu'à la couleur et à la valeur, de façon à retrouver celles du parement ancien nettoyé.

Rejoitement : Les mortiers de rejointement employés seront liés à la chaux naturelle. Ils devront être finis dans le ton de la pierre et arasés au nu du parement.

Les joints en creux ou en reliefs sont à éviter de même que les joints marquant une différence de couleur ou de valeur avec le parement auquel il s'intègre.

Les rejointements seront faits à joints beurrés ou à pierre vue.

SECTEUR CENTRE ANCIEN ET FAUBOURGS



Ouvrages en pierre en façade

Soubassement :

Les soubassements doivent être systématiquement conservés et restaurés. Les soubassements disparus sont à reconstituer.

Marches et seuils :

Les ouvrages extérieurs seront réalisés en pierre calcaire ferme ou dure. Les emmarchements seront traités avec des éléments massifs, faisant toute la hauteur des marches.

Éléments décoratifs en façade :

Encadrement portes et fenêtres et couronnement de baies, corniches et bandeaux, chaîne d'angle :

Ces éléments anciens seront restaurés. Les éléments décoratifs disparus ou partiellement manquants seront restitués en respectant les modèles anciens.

les appuis de fenêtre filants seront restaurés en reconstituant les moulures d'appui lorsqu'elles manquent.

Les appuis récemment rapportés en béton saillant ou terre cuite doivent être supprimés et retraités.

Précisions et mise en oeuvre :

La partie basse des constructions est parfois protégée par un soubassement réalisé soit en pierre soit au mortier.

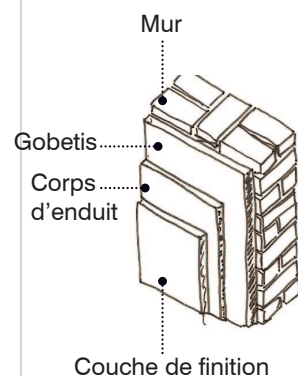
Traditionnellement les portes d'entrée étaient ornées d'un chambranle mouluré ou d'un décor particulier.

Les façades sont souvent ornées d'une partition de lignes horizontales pouvant souligner en partant du bas :

- Le soubassement (appui)
- Les planchers
- Les fenêtres
- L'égout de toit

Le profil de moulures doit être respecté.

SECTEUR CENTRE ANCIEN ET FAUBOURGS



Couleur et finition d'enduit

Finition des maçonneries :

Les maçonneries de moellons doivent être enduites.

Sur les maçonneries anciennes en moellons et galets hourdés à la chaux, l'enduit est à base de chaux naturelle ou de plâtre.

Les enduits seront le plus souvent réalisés à base de chaux naturelle et de couleur non grise.

Leur finition pourra être réalisée de manière différente selon le caractère de l'édifice.

Décor de cimentiers :

Les décors de façade réalisés par des cimentiers pourront être conservés et restaurés, sauf s'ils empêchent la mise en valeur d'une élévation plus ancienne particulièrement intéressante.

Badigeons :

Les badigeons de façade seront réalisés avec de la chaux naturelle, l'emploi de peinture minérale au silicate est autorisé, l'emploi de peinture à base de résine organique ou synthétique pour les façades doit être évité, il est interdit dans le cas de travaux de restauration.

Les couleurs employées respecteront la palette générale du village qui reste dans les tons discrets de beige, jaune paille, jaune gris ou ocre léger.

PRÉCISION TYPOLOGIQUES :

Il est parfois possible de réparer un enduit ancien si celui-ci n'a pas subi trop de dégâts.

Sur les immeubles de la fin du XIX^{ème} et du début du XX^{ème} siècle, après réalisation d'un diagnostic par un professionnel, il est possible de faire tomber les parties d'enduits endommagés, de reprendre l'épaisseur disparue avec un enduit de même formulation que l'enduit l'ancien et de venir unifier l'ensemble par un badigeon.

Précisions et mise en oeuvre :

La finition pourra être talochée, «jetée à la branche» ou fouettée, épongée, lissée, tranchée au tranchant de truelle ou tamponnée. L'emploi d'une finition «grattée» sera évitée.

Les couleurs dominantes dans le centre ancien étant fondues dans une gamme de beiges, ocres et gris jaune parfois blonds.

Il est préférable qu'ils soient fabriqués sur le chantier et mis en oeuvre manuellement et non par projection.

L'utilisation d'enduits prêts à l'emploi doit être évitée.

Certaines façades peuvent être finies par des badigeons de chaux, sur enduits neufs ou anciens conservés, ils seront appliqués à plusieurs couches croisées.

La façade pourra être relevée en marquant les encadrements avec une valeur légèrement plus claire. La coloration des badigeons sera obtenu par l'emploi d'ocre ou de terre naturelle.

SECTEUR CENTRE ANCIEN ET FAUBOURGS



Diversité d'époques et de menuiseries

3.2 MENUISERIES

3.2.1 Qualités des menuiseries :

Pour tous les immeubles restaurés, les menuiseries extérieures seront réalisées en bois peint, sauf dans le cas des jours ou baies commerciales qui peuvent recevoir des menuiseries métalliques à plein jour ou dans le cas de baie médiévale et de fenêtre à croisée de pierre, à traverse ou meneau pour lesquelles il peut être installé des menuiseries en acier plein jour.

L'emploi de l'aluminium sera limité aux baies ou devantures commerciales situées en rez-de-chaussée, il sera teinté sombre d'aspect mat.

3.2.2 Fenêtres :

La partition des fenêtres respectera les règles propres à chaque époque.

Les baies médiévales pourront être équipées de menuiseries plein jour (vitrage sans petits bois).

Les baies à linteau segmentaire ou cintré devront être équipées de menuiseries cintrées.

AMÉLIORATION DU CONFORT DE L'HABITAT

Le remplacement de menuiseries anciennes ne devra pas conduire à créer des pathologies dans le bâtiment (condensation, moisissures...), dans ce cas, une ventilation adéquate du logement devra être étudiée.

3.2.3 Volets et contrevents :

La forme et la disposition des volets doivent être adaptées à l'histoire des constructions et à l'aspect des façades.

Les volets anciens présentant un intérêt particulier doivent être conservés et restaurés.

La pose de volets extérieurs sur les baies à meneau, traverse ou croisée de pierre est interdite.

Certains immeubles disposent de fenêtres décorées de chambranles ou encadrements moulurés, saillants sur l'extérieur qu'il est souhaitable de laisser dégagés en supprimant les persiennes ou volets parfois ajoutés en façade.

D'une manière générale, des volets extérieurs seront installés lorsque les encadrements de baies disposent de feuillures.

Ils seront fabriqués en respectant les modèles traditionnels de volets.

PRÉCISIONS TYPOLOGIQUES :

Les menuiseries des édifices du XVIII^e siècle (et antérieur) sont conçues, à l'origine, pour recevoir des volets intérieurs pleins, pliés en embrasement des baies. Toutefois, les volets pleins ou à lamelles en bois pleins et en façades extérieures peuvent être conservés ou restaurés pour les immeubles dont les encadrements de baies ne possèdent pas des moulures intéressantes.

Précisions et mise en oeuvre :

Les volets seront si possible équipés de pentures anciennes et espagnolettes en réemploi.

Les types de volets traditionnels sont :

- Les volets à lames croisées-clouées, les volets simples à lames parallèles assemblées à joints vifs sans écharpes apparentes, les volets à lames sur le cadre ou à cadres rapportés dits volets «à capucine», les volets persiennés, à lames rases reprenant le modèle ancien pour les édifices des 19^e et 20^e siècles, ils peuvent être repliables en tableau ou rabattables en façade.

SECTEUR CENTRE ANCIEN ET FAUBOURGS



3.2.3 Portes d'entrée :

Les portes anciennes présentant un intérêt particulier devront être restaurées et conservées.

Dans le cas où elles sont irrécupérables, elles pourront être remplacées par des portes de mêmes caractéristiques que celles qui étaient autrefois en place.

Dans le cas où elles manquent elles devront s'inspirer de modèles anciens encore en place dans le voisinage.

Toutes les portes en noyer ou bois fruitier seront finies à la cire ou au vernis ciré.

3.2.4 Portes de service :

Pour les immeubles restaurés, les portes de service seront d'un modèle simple.

Ces portes seront toujours peintes.

3.2.5 Portes de garage :

Dans les immeubles restaurés, les portes de garage seront traitées en bois, comme des portes cochères avec plusieurs vantaux à lames parallèles, à lames croisées clouées ou à lames décorées de couvre joints verticaux.

L'emploi de portes de garages en fer ou tôle sera réservé aux constructions modernes ou neuves.



Diversité de types architecturaux

Précisions et mise en oeuvre :

Les types de portes anciennes sont les suivantes :

- Portes à lames croisées clouées, réalisées avec deux couches de planches croisées assemblées par un cloutage régulier placé en diagonale.
- Portes à lames parallèles et couvre joints verticaux extérieurs rapportés.
- Portes à lames parallèles et cadre mouluré rapporté.

SECTEUR CENTRE ANCIEN ET FAUBOURGS



Suggestion de teinte de menuiseries

3.2.6 Couleur des menuiseries :

Un projet de coloration doit être établi dans le cadre de chaque projet.

Une harmonie de couleur est à établir entre les différentes composantes de la façade (parement de mur, ferronneries, menuiseries,...).

Les portes d'entrée en noyer ou bois fruitier seront laissées en bois apparent ciré, les autres seront peintes avec une couleur choisi dans les gammes suivantes :

Ocre rouge, ocre jaune, terre d'ombre, terre de sienne, vert brun, vert gris, vert olive, gris

Fenêtres et volets ou portes secondaires :

- Édifices antérieurs au 17ème siècle :

Gros gris, terre d'ombre, vert brun, brun van dyck, ocre rouge, oxyde rouge

- Modèles plus anciens datant du 17ème siècle :

Gros gris, terre d'ombre, brun van dyck, ocre jaune

- Modèles du 18ème siècle :

Gris moyen, gros gris, ocre jaune, ocre rouge, vert brun

- Modèles du 19ème siècle :

Vert gris, vert olive, vert brun, gris jaune, gris bleu, oxyde jaune, jaune ocré, jaunes de napes.

Pour les menuiseries d'un modèle contemporain ou moderne la couleur pourra être choisie indifféremment dans l'une des 3 gammes précédentes.

Précisions et mise en oeuvre :

Le nuancier de la ZPPAUP devra servir de référence. Il est disponible en mairie.

SECTEUR CENTRE ANCIEN ET FAUBOURGS



Grille de protection et garde corps de balcons

3.3 SERRURERIE FERRONNERIE

Toute serrure ou ferronnerie ancienne devra être maintenue en place ou réemployée.
Les crochets, fers à bannière et potence de baies fenêtrées ou tout ouvrage de ferronnerie ancien présentant un intérêt particulier devra systématiquement être conservé et maintenu en place après application d'un traitement aux huiles pénétrantes satinées.
Les quincailleries anciennes en place telles que marteaux ou heurtoirs de portes, loquets pousiers, serrure à coffre encastrée, clenche et fléau doivent être conservées et réparées.
Pour les immeubles restaurés les serrureries et ferronneries neuves éventuellement nécessaires, reprendront les modèles anciens, existant ou seront réalisées selon un dessin simple et homogène pour l'ensemble d'une façade.

3.3.1 Grilles de protection sur fenêtres et soupiraux :

Elles seront réalisées en fer de section pleine ronde ou carrée (de 20 à 27 mm) et scellées en tableau.

3.3.2 Garde-corps :

Les gardes-corps anciens protégés doivent être conservés et restaurés.
Lorsqu'ils manquent ces ouvrages doivent systématiquement être reconstitués en reprenant le modèle ancien ou en s'inspirant d'autres modèles existants sur le site.

PRÉCISIONS TYPOLOGIQUES :

On retrouve majoritairement les ouvrages de gardes corps sur les immeubles datant de la fin du XIX^{ème} et du début du XX^{ème} siècle. De nombreux modèles sont présents dans le centre ancien.

3.3.3 Ancres de tirants :

Les ancrages de tirant anciens doivent être conservés et restaurés.

Précisions et mise en oeuvre :

Les principaux modèles de grilles sont :

- Barreaux de fer plat refendu pour les fenestrons.
- Barreaux en fer carré simple (posés sur l'angle) scellés en tableau pour les petites fenêtres (jusqu'à 80 cm ou 1 m de haut).
- Barreaux en fer rond ou carré, posés sur l'angle, passés dans une traverse à trous renflés.

Lors de l'installation de tirants métalliques, les nouvelles ancrages devront reprendre des motifs existants ou plus simplement être traités avec un dessin simple en X, Y ou S.

Dans le cas où des platines de répartition des efforts seraient nécessaires, celles-ci seront systématiquement encastrées dans les maçonneries, afin de disparaître sous l'enduit.

Elles pourront être finies en peinture avec un mélange à base de noir mat et de minium orangé.

SECTEUR CENTRE ANCIEN ET FAUBOURGS



Gamme colorée pour les ferronneries assez homogène

3.3.4 Couleurs des ferronneries :

Le choix des couleurs est soumis à autorisation préalable délivrée sur présentation d'échantillons par l'Architecte des Bâtiments de France.

Pour les ferronneries, l'emploi du noir brillant est interdit.

Les laques seront choisies satinées.

Pour les ferronneries les couleurs conseillées sont :

- Immeubles anciens jusqu'au 18ème siècle :

Brun de rouille obtenu par mélange de noir mat et minium orangé.

Finition par traitement aux huiles pénétrantes après brûlage.

Gris noir, terre d'ombre, vert noir, brun noir.

- Immeubles du 19ème et 20ème siècle :

Le choix des couleurs peut-être étendu à la gamme suivante :

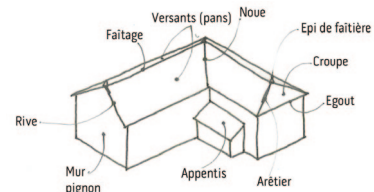
- Brun vert, bleu sombre, gris vert et bleu gris.

Pour les ferronneries modernes ou contemporaines, la couleur peut-être choisie dans l'une des deux gammes précédentes.

Précisions et mise en oeuvre :

Le nuancier de la ZPPAUP devra servir de référence. Il est disponible en mairie.

SECTEUR CENTRE ANCIEN ET FAUBOURGS



Lexique couverture



Modèle de tuiles canal



Homogénéité des toitures du village



Mise en oeuvre couverture

3.4 COUVERTURE

L'ensemble homogène des couvertures de tuiles de terre cuite du centre ancien constitue l'une des caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale et participe à la qualité du paysage urbain et des abords qui forment avec les monuments historiques un ensemble cohérent.

3.4.1 Toitures en tuiles :

La couverture sera refaite à l'identique avec des tuiles creuses en terre cuite, dites «canal », posées en courant et en couvreur (pose à deux tuiles).

Ces tuiles canal auront un aspect vieilli en parfaite harmonie avec les couvertures anciennes du voisinage.

Tous les ouvrages raccordement (faîtages, arêtiers éventuels) seront exécutés en tuile canal maçonnerie avec scellement au mortier de chaux. Les faîtages à sec avec des closoirs ventilés ne sont pas appropriés à ce type d'immeuble et ils doivent être écartés. L'emboîtement des tuiles du faîtage doit prendre en compte le sens du vent dominant. Les rives seront réalisés sans débord avec deux rangées de tuiles canal superposées. Les tuiles à rabot, les frontons de faîtières et les abouts d'arêtiers arrondis sont à exclure.

Traitement de la corniche génoise : nettoyage à l'eau et à la brosse, rejointoiement au mortier de chaux après dégarnissage de joints dégradés et humidification, restitution d'éventuelle lacune avec matériaux identiques.

Dans l'hypothèse de la pose d'un isolant sous toiture, celui-ci ne devra entraîner aucune modification des maçonneries de l'égout ou surélévation du niveau de toiture. La corniche génoise existante sera maintenue dans ses dispositions actuelles : tuiles canal de courant en contact avec la corniche sans surépaisseur créée par un éventuel isolant entre les deux.

AMÉLIORATION DU CONFORT DE L'HABITAT

L'isolation des toitures est un poste prioritaire pour améliorer les performances énergétiques d'un bâtiment.

Traditionnellement non isolés, les bâtiments possédaient un comble ventilé constituant un espace tampon été comme hiver. La meilleure réponse en matière énergétique est de conserver au comble cette affectation et d'y implanter l'ensemble des équipements techniques (VMC, pompe à chaleur, chauffe eau...).

- En cas de conservation de la couverture, l'isolation peut être réalisée sous rampant ou au sol des combles.

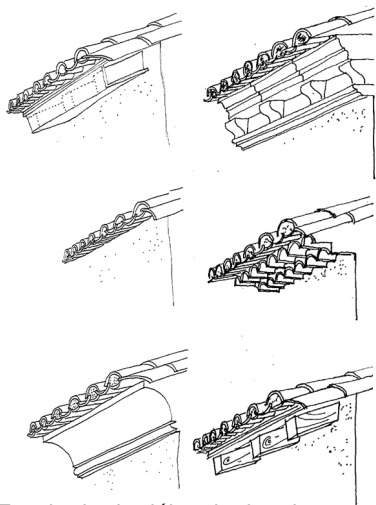
- En cas de remplacement de la couverture, il est possible de mettre en place une sous toiture (film ou plaque sous tuiles) sous la couverture en tuile canal (cette sous toiture ne doit pas être visible).

Il est également possible d'utiliser des panneaux de couverture isolants à condition de respecter l'aspect extérieur de la couverture: tuile de couvrant et de couvreur, génoise sans surépaisseur, passée de toiture bois ou corniche sans surépaisseur à l'égout.

Précisions et mise en oeuvre :

La pose de l'isolant ne doit pas changer l'aspect extérieur du toit. La modification des maçonneries de l'égout ou surélévation des tuiles de la couverture n'est pas autorisée. La corniche génoise sera soigneusement préservée, avec le même profil en coupe qu'aujourd'hui : tuiles canal de courant en contact avec la corniche, sans aucune surépaisseur créée par un éventuel isolant entre les deux. Si la pose de panneaux (ou de tout autre système d'isolation) est susceptible de modifier ce profil, une autre solution technique sera impérativement mise en œuvre de sorte à maintenir les dispositions actuelles (isolation traditionnelle entre pannes).

SECTEUR CENTRE ANCIEN ET FAUBOURGS



Typologie de débords de toit



Détail sculpté centre ancien



Nid artificiel hirondelles de fenêtre

3.4.2 Débords de toits :

Les égouts de toit pourront être réalisés à tuiles baveuses.

Les égouts de toits et débords doivent respecter les modèles anciens traditionnels caractéristiques de Loupian.

Les éléments moulurés en pierre couronnant les façades (corniches et gargouilles) seront systématiquement restaurés. Dans le cas de gargouilles, les chenaux encaissés seront reconstitués.

Les arêtières d'angle sculptés devront être conservés et restaurés.

Traitement de la corniche génoise : nettoyage à l'eau et à la brosse, rejointoiement au mortier de chaux après dégarnissage de joints dégradés et humidification, restitution d'éventuelle lacune avec matériaux identiques.

Traitement de l'avant-toit débordant en bois : révision / remplacement des bois dégradés (chevrons, volige), restitution d'éventuelle lacune et reconstitution d'avant-toit débordant pouvant comporter des éléments de décor, mise en peinture ou lasure après décapage des pièces conservées (teinte de la palette communale validée à la mairie). Pour ces débords de toiture, les encoffrements en PVC blanc sont totalement proscrits.

PRÉCISIONS ENVIRONNEMENTALES :

L'hirondelle de fenêtre, l'une des 5 espèces présentes en France, est un oiseau migrateur qui chaque année hivernant en Afrique, revient chez nous de mars à septembre pour y mener à bien sa reproduction.

Des nids d'hirondelles ont été observés sous les génoises de certains immeubles du centre ancien.

Les bâtiments des centres villes anciens où elle y établit en priorité ses colonies, répondent à ses besoins: elle y trouve son habitat et à proximité ses ressources alimentaires. Des nids ont été repérés et sont ainsi implantés entre les génoises, sur les corniches ou peuvent se trouver sur toute aspérité de la façade permettant la fixation d'un nid qu'elle va réutiliser d'année en année, le consolidant lorsque nécessaire.

Pour sauvegarder la présence des hirondelles, il existe des solutions simples pour palier aux éventuels désagréments des nids présents en débord de toit :

La pose de nids artificiels : Ces nids peuvent être placés sous un toit ou une corniche présentant un débordement suffisamment important et sur un immeuble d'une hauteur suffisante afin de les protéger efficacement des intempéries et des fortes chaleurs.

La mise en place de planchettes anti-salissures : Ce dispositif peu coûteux consiste en l'installation d'une planchette en bois d'environ 30 cm de large sous les nids existants, à l'aide de deux équerres fixées au mur de façade.

Précisions et mise en oeuvre :

Égouts et débords de toits :

- Égout de toit sur génoise comportant plusieurs rangs de tuile mélangés parfois à des carreaux de terre cuite.
- Égout de toit par débord de chevrons bois formant saillant. Les saillants seront alors de 60 à 80 cm, réalisés avec des chevrons de section 10/10 cm finis chantournés. L'espace libre entre chevron sera de 30 à 60 cm.
- Débords de toit sur corniche en pierre.

SECTEUR CENTRE ANCIEN ET FAUBOURGS

3.4.3 Sous face de toiture apparente et auvent : Les sous-faces de toiture seront traitées avec une couche de planches à parement blanchi posée sur chevron corroyé, ou avec des tuiles apparentes posées sur chevrons refendus de section triangulaire permettant le calage.

3.4.4 Faîtages et arêtières : Les faîtages ou arêtières de tuiles canal seront hourdis au mortier de chaux ; ils comporteront des cassons ou langues de tuiles afin de remplir les vides.

3.4.5 Rives : Les rives constituent l'extrémité du toit côté pignon. Elles seront réalisées par une double rangée de tuiles couvert chainées et scellées au mortier de chaux. Elles seront sans débord et sans tuiles à rabat.

3.4.6 Solins : Les solins seront exécutés en plomb pour une bonne adaptation aux tuiles canal avec une bande porte solin recouverte par l'arrêt de l'enduit. Le zinc peut éventuellement être admis, bien que plus rigide.

3.4.7 Souches : Les conduits ou dispositifs d'aspiration et d'extraction nus sont proscrits. Ceux qui existent devront être supprimés.

Si lors de la d'une rénovation d'une toiture une souche de cheminée doit être remplacée, il faudra la restituer à l'identique si elle présente intérêt patrimonial.

Les conduits seront regroupés dans une souche en maçonnerie enduite. Les souches de section supérieure à 1 m² sont soumises à autorisation spéciale.

Les souches neuves doivent être de section rectangulaire de 50 cm au moins sur la plus petite dimension. Le conduit devra être masqué par une souche créée de toute pièce, dont la teinte sera homogène avec les tuiles utilisées en toiture ou les façades selon les cas.

Elles doivent être implantées perpendiculairement à la ligne de faîtage, placées près du faîtage, voire à cheval sur le faîtage sauf dispositions d'origine contraires.

Les tourelles d'extraction de ventilation mécanique contrôlée ou similaire, ne devront en aucun cas sortir «nues» des toitures.

Elles doivent dans tous les cas faire l'objet d'une étude détaillée.

3.4.8 Couronnement des souches : Le couronnement des souches sera traité en reprenant un modèle traditionnel local.

Les couronnements en béton préfabriqué, type aspirateur statique, les couronnements et sorties métalliques sont interdits.

Les prolongateurs de type H marine sont interdits ainsi que les chapeaux chinois.

3.4.9 Lucarnes : Sur les édifices anciens, les chiens assis et lucarnes sont à éviter, à l'exception des lucarnes retroussées. Les lucarnes retroussées seront réalisées avec un versant de toit unique de pente inversée à celui du toit, couvrant un châssis d'éclairage ou d'accès au toit.

Précisions et mise en oeuvre :

Les proportions des pièces de charpente apparentes seront telles que le rapport de la hauteur sur la largeur soit compris entre 1 et 1.5.

De section comprise entre 10x10 cm et 12x12 cm, avec un entraxe de 30 à 60 cm ; les planches auront une épaisseur minimum de 24mm.

Les tuiles devront s'égoutter naturellement et être séparées de la maçonnerie par un vide léger.

Les solins traditionnels sont réalisés à la chaux avec si nécessaire une demi tuile encastrée ou un bardelis de terre cuite (composé de carreaux de terre cuite inclinés, encastrés dans le mur mitoyen) formant larmier de protection.

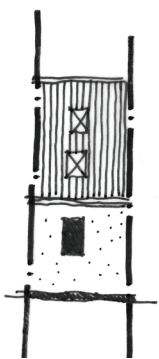
Les solins pourront être en zinc ou en plomb.

Le couronnement des souches devra faire l'objet d'un traitement particulièrement soigné.

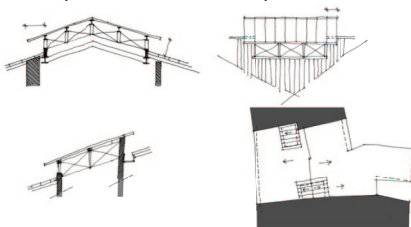
Il sera traité de préférence en maçonnerie en reprenant des exemples traditionnels locaux ou réalisé avec soit deux rangs de carreaux de terre cuite inclinés, posés en V inversé, deux rangs de tuiles dressés ou une dalle de pierre

Il pourra y avoir plusieurs conduits de fumée par bâtiment toutefois ils seront regroupés pour être implantés logiquement à l'aplomb des murs de refend et en partie haute de la toiture.

SECTEUR CENTRE ANCIEN ET FAUBOURGS



Implantation chassis par travée



Mise en oeuvre verrière de toit



Exemple de verrière de toit intérieure

3.4.10 Terrasses en toiture :

La création de terrasses encaissées en toiture aussi dites «Tropeziennes» est interdite.

3.4.11 Châssis en toiture :

Les fenêtres de toit seront de type « patrimoine », assimilées aux anciennes tabatières. En métal et de couleur sombre. Ils pourront être muni d'un meneau central. Il ne doivent en aucun cas être en saillis de la toiture (sans costière ni volet roulant). Leurs dimensions sont limitées à 78 x 98 cm, coté long dans le sens de la pente du versant.

PRÉCISIONS TYPOLOGIQUES :

Si la façade est composée de plusieurs travées, les châssis de toiture devront être positionnés dans l'axe de la travée concernée.

AMÉLIORATION DU CONFORT DE L'HABITAT :

Il est important de noter que l'aménagement des combles peut provoquer des surchauffes en été si la qualité de l'isolant en toiture n'est pas suffisant. Il est en général plus efficace de conserver les combles perdus qui forment un tampon thermique entre votre logement et l'air extérieur. Il peut également être intéressant d'isoler les planchers de ces combles pour réduire le volume à chauffer.

3.4.13 Terrasses :

La terrasse est un élément de composition architecturale.

La création ou l'aménagement de terrasse côté jardin ou cour doit être étudié de manière à garantir leur parfaite intégration architecturale.

AMÉLIORATION DU CONFORT DE L'HABITAT :

Verrière de toit : Afin de favoriser l'apport de lumière et renouvellement d'air en coeur d'îlot, une verrière ventilée peut être réalisée pour l'éclairage d'un escalier ou d'un puits de lumière.

Dans certains cas, une verrière simple, positionnés près du faîtage, avec des profils métalliques pleins, de faible section (acier ou fonte) peints dans des tons sombres. Sa taille doit rester modeste et proportionnée par rapport à la surface totale de la toiture.

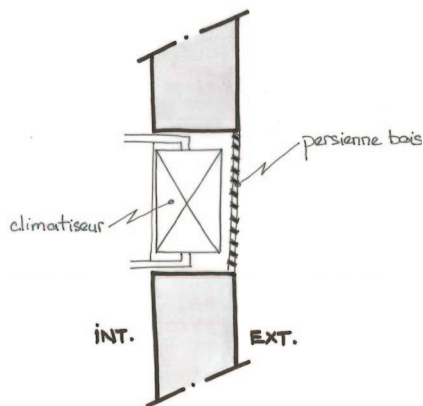
Précisions et mise en oeuvre :

La verrière ventilée sera composée de sorte que :

- les plans vitrés soient parallèles à la couverture.
- les parties verticales permettent la ventilation.
- la verrière déborde par dessus la toiture pour assurer une protection suffisante aux intempéries.

La structure métal sera peinte de couleur sombre.

SECTEUR CENTRE ANCIEN ET FAUBOURGS



Implantation climatiseur coupe de principe

3.5 OUVRAGES ET ÉLÉMENTS TECHNIQUES EN FAÇADE ET TOITURE

3.5.1 Paraboles :

La pose des antennes paraboliques en façade est interdite. Elles devront être installées en toiture, et posées en rampant en parallèle au versant de toit ou contre une souche ou un ouvrage saillant.
Le nombre devra être limité à une par immeuble, par satellite.

3.5.2 Climatiseurs :

L'installation de climatiseur saillant et apparent en façade ou toiture est interdit, ils devront toujours être intégrés à la construction.

3.5.3 Groupe de ventilation mécanique :

L'installation de groupes d'extraction et de conduites d'air en apparent sur toiture ou en applique sur façade est interdit.

Précisions et mise en oeuvre :

SECTEUR CENTRE ANCIEN ET FAUBOURGS



Store extérieur et lambrequin



Modèle de descente d'eaux pluviales en terre cuite vernissée

3.5.6 Balcons et loggias :

L'ensemble de ces ouvrages anciens existants sera maintenu et restauré.

Toute création de balcon nouveau est proscrite.

3.5.7 Stores :

Les stores extérieurs à lames de bois peints dit «jalousies» et les stores en bois tissé sont autorisés.

La pose est interdite sur les baies comportant des couvrements par arc ou sur des croisées à meneaux et traverse de pierre ou de bois.

3.5.8 Gouttières et descentes des eaux pluviales :

La réalisation des travaux de remise en état des couvertures doit permettre l'amélioration du parcours des canalisations d'évacuation des eaux pluviales et la rationalisation de leur nombre et de leur section.

Les gouttières pendantes et descentes d'eau pluviales (EP) seront en zinc mât ou vieilli, à l'exclusion de tout dispositif en PVC ou en aluminium laqué. Les gouttières ne doivent pas être peintes. Elles seront terminées par des dauphins en fonte peints avec une teinte sombre (noire, gris foncé ou bleu gris). Ces gouttières et descentes seront apparentes en façade, sans altération des éléments de modénature, judicieusement placées en limite de façade ou dans les angles.

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales existantes en terre cuite vernissée seront conservées, restaurées ou remplacées à l'identique.

3.5.9 Écoulements d'eaux usées, eaux vannes :

Les écoulements d'eaux usées, eaux vannes apparents en façade doivent être supprimés.

Ils devront être ramenés à l'intérieur de l'immeuble ou encastrés car ils sont incompatibles avec la mise en valeur de l'agglomération.

3.5.10 Conduits de fumée :

D'une manière générale, il est proscrit de réaliser des conduits de fumée en saillie sur façades.

Précisions et mise en oeuvre :

Les peintures des stores en bois sont à choisir dans les qualités mates ou satinées d'une nuance en harmonie avec la façade. Les stores doivent rester en tableau de fenêtres et leur mécanisme doit être couvert par un lambrequin de bois à l'ancienne, ajouré ou non.

SECTEUR CENTRE ANCIEN ET FAUBOURGS

3.5.11 Boîtes aux lettres :

Les boîtes aux lettres doivent être intégrées aux bâtiments ou aux murs de clôture.

3.5.12 Portiers d'immeubles :

L'installation de portiers d'immeubles doit être parfaitement intégré

3.5.13 Marquises et auvents :

Les auvents et marquises sur ossature métallique couverts en verre ou en zinc sont autorisés à la condition qu'ils soit compatibles avec le caractère de l'édifice.

Leur création sera réservée aux édifices datant du XIXème ou XXème siècle.

La création de marquise couverte en tuile sur charpente est interdite.

Précisions et mise en oeuvre :

Pour les immeubles ne comportant qu'un logement, une entrée de boîte aux lettres en métal peut-être utilisée, dans l'ouvrant de la menuiserie de porte d'entrée si cette menuiserie ne présente pas d'intérêt particulier.

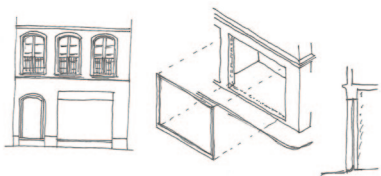
Dans tous les autres cas, deux ou plusieurs boîtes aux lettres (copropriété), les boîtes doivent être situées dans les parties communes d'immeubles.

Pour chaque immeuble, les boutons poussoirs de sonnerie ou portiers d'immeuble et interphone, doivent être regroupés sur une platine unique, située en façade ou en tableau de la porte d'entrée de l'immeuble.

Les platines peuvent être en marbre, en laiton, en bronze, en bois verni non poli en aluminium anodisé bronze ou en acier inoxydable brossé.

Les platines en métal chromé, nickelé, d'aspect brillant sont à éviter.

SECTEUR CENTRE ANCIEN ET FAUBOURGS



Devanture en feuillure

4. FAÇADES COMMERCIALES

On entend par façade commerciale toute devanture ou baie établie dans un but commercial.

L'aménagement d'une façade commerciale devra respecter et prendre en compte la composition de façade dans laquelle elle s'intègre. Les aménagements des façades commerciales doivent respecter en hauteur la limite du plancher haut du rez-de-chaussée. Ils ne doivent jamais contredire les appuis de fenêtres ou les allèges situées au 1er étage.

Le percement de vitrine ne doit pas dépasser les limites séparatives correspondant au fond ancien d'immeuble, même lorsque le commerce occupe plusieurs immeubles. Aucune vitrine ne peut-être saillante par rapport au nu de la façade.

4.1 Portes d'entrée : Les portes d'entrée anciennes ou actuelles des immeubles ne doivent pas être intégrées dans les devantures, mais rester dégagées.

4.2 Vitrites en retrait : Dans le cas de vitrines en retrait la menuiserie devra être placée avec un retrait de 15 à 20 cm en tableau.

4.3 Grilles de protection sur commerce : Les grilles de protection pour commerce seront toujours en fer peint formant barreaudage vertical ou horizontal simple lié par des lisses horizontales.

4.4 Stores et bannes : Toute pose de store ou dispositifs similaires est soumise à autorisation.

Précisions et mise en oeuvre :

Si un commerce occupe le rez-de-chaussée de plusieurs immeubles, le percement des baies doit respecter l'esprit de chaque élévation et souligner la trame bâtie en préservant des appuis à la limite de chaque mitoyen. L'emploi de devantures en bois en applique est recommandé lorsque les percements sont disgracieux.

La composition des menuiseries et la partition des volumes verriers ou des châssis sera fixée par les lignes de composition de la façade (aplomb de fenêtre ou piédroit, linteau de porte ou traverse d'imposte par exemple). Les seuils devront être réalisés en pierre massive, dure, calcaire.

En présence d'encadrement ancien en pierre de taille ou en maçonnerie enduite, 5 solutions sont envisagées :

- Ensemble en glace polie Sécurit, transparent en verre, triplex ou similaire)
- Menuiserie traditionnelles à petits ou grands carreaux en bois peint.
- Menuiserie en acier peint ou conservé apparent patiné, sous protection incolore d'aspect mat ou satiné, type rustol, huiles pénétrantes, vernis ou similaire.
- Menuiserie en aluminium prélaqué
- Menuiserie en aluminium anodisé dans les nuances de bronze.

Les grilles de protection peuvent avantageusement être remplacées par des vitrages anti-effraction. Pour leur installation, deux cas se présentent :

- Elles seront implantées sur l'intérieur du local en arrière de la menuiserie.
- Dans le cas de devantures en bois en applique, lorsque les grilles se dérobent en tableau latéral, elles devront être pliantes et rabattables dans les piédroits habillés de bois ou s'enrouler dans un caisson ne faisant pas de saillie disgracieuse sur rue et ne dépassant jamais de la corniche supérieure.

Dans certains cas de baies anciennes, des grilles en fer plein rabattables en façade pourront être envisagées.

Les stores, bannes et similaires, lorsqu'ils se relèvent indispensables, doivent être discrets et d'une couleur unie s'harmonisant avec les façades environnantes, de préférence sans inscription.

Ils devront s'escamoter totalement en tableau, être à mécanismes aussi discrets que possible et de préférence dotés de lambrequins rigides.

Les systèmes à projection droite équipés de toile unie de coton ou similaire seront choisis de préférence.

SECTEUR CENTRE ANCIEN ET FAUBOURGS

4.5 Pré-enseignes et signalisation

Leur implantation devra toujours être étudiée de façon à garantir leur utilité et leur insertion dans le site.

4.6 Enseignes :

La pose des enseignes pourra être autorisée aux conditions suivantes :

- L'immeuble doit comporter un commerce ou une activité commerciale
- Seules sont autorisées les enseignes informant de la nature et du nom de l'établissement ou indiquant son sigle.
- Leur dessin et leur implantation devront toujours être étudiés de façon à garantir leur utilité et leur intégration.
- Les enseignes en drapeau pourront être réalisées en métal découpé et éclairées par des projecteurs indirects.

Dans tous les cas, elle devront s'intégrer à la composition de la façade.

4.7 Publicité murale :

Toute publicité murale est interdite, seules les plaques professionnelles sont autorisées si elles sont d'une surface inférieure à 0,20 m².

Précisions et mise en oeuvre :

La commune doit définir et organiser la disposition des pré-enseignes et panneaux de signalisation.

Les panneaux seront réunis sur des portants de dimension limitée (longueur 1,10 m, hauteur 1,50 m au maximum).

Les portants seront placés à l'entrée des agglomérations, leur implantation fera l'objet d'un soin particulier. Ils devront être réalisés dans des matériaux garantissant leur pérennité (résistance aux intempéries), ils seront de valeur sombre à moyenne et les couleurs employées devront reprendre les teintes existantes dans le paysage environnant.

Les enseignes :

Sont à éviter :

- Les caissons en plastiques ouverts à fond lumineux.
- Les enseignes lumineuses à éclairage fixe ou intermittent.
- Les enseignes publicitaires de marques ou de firmes.

Pour les enseignes lumineuses on choisira de préférence les panneaux lumineux dont les lettres sont lumineuses et le fond opaque, dans l'esprit des fixés sous verre.

Sont recommandées :

- Les enseignes ou inscriptions sur la façade exécutées en lettre séparées, détachées ou non, pouvant être lumineuses, fixées directement sur le parement par quelques points.
- Les enseignes peintes sur les bâtiments.

Leur implantation ne doit pas gêner la lecture de la composition de façade ou nuire à un élément ou membre d'architecture (ex : ne pas fixer une enseigne sur un garde-corps de ferronnerie).

SECTEUR CENTRE ANCIEN ET FAUBOURGS

5. AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES



Qualité des clôtures existantes de cours et jardins

Les murs de clôtures seront maçonnés, de hauteur constante sans décroché ou effet de créneau.
Les espaces libres et cours doivent rester dégagés, leur traitement paysager ou leur aménagement doit être soigné (revêtement de sol, plantations...).

L'aménagement des cours et jardins doit s'attacher à mettre en valeur tous les éléments intéressants de la composition d'origine.

Menuiseries des barrières ou portails : Elles seront en bois ou en acier, elles seront alors fabriquées avec des profils à section pleine.

Revêtement de sol : Le traitement des revêtements de sol visibles depuis les voies publiques doit être soigné.

Cuves et citernes : Elles seront enterrées ou intégrées au bâti.

Piscines : Toute création de piscines ou bassins est soumise à autorisation préalable sous réserve de leur intégration parfaite.

Containers et poubelles : Des locaux particuliers doivent être réservés dans les constructions pour les poubelles et containers.

Treilles, pergolas et tonnelles : Leur emprise au sol ne devra pas dépasser 50 % de la surface du corps de bâtiment où elles s'adossent. Les structures en bois, béton armé, aluminium, tube de fibrociment, etc.. sont interdites.

Fontaines puits, bassins et fabriques : Ces éléments font traditionnellement partie du décor du centre ou des jardins anciens, ils sont protégés et doivent être conservés et restaurés.

Bornes et chasses roues : Les bornes et chasses roues anciens en pierre seront conservés et restaurés.

Précisions et mise en oeuvre :

L'article 7 du PLU secteur UA précise que la hauteur des clôtures sur rue ne pourra excéder 2 mètres.

SECTEUR CENTRE ANCIEN ET FAUBOURGS

6. VÉGÉTAL ET PLANTATIONS

Les arbres de hautes tiges visibles depuis la rue sont à conserver ou remplacer. Les espaces jardinés ont vocation à conserver leur dominante végétale. Les arbres plantés dans les jardins du centre ancien pourront se référer à la palette végétale des parcs : tilleuls, marronniers, magnolias, lilas de Perse, paulownias, etc.

6.1 Clôtures plantées et haies :

Les haies arbustives mixtes utiliseront des essences adaptées aux conditions climatiques locales et seront préférées aux dispositifs occultants rapportés divers (textiles, panneaux PVC, etc.), exclus en limite avec l'espace public. Une alternative peu consommatrice de place est la plantation de grimpantes. Liste de végétaux : cf. fiche 3.

6.2 Arbres d'accompagnement ou d'alignement :

Les ensembles plantés existants seront entretenus et replantés. La taille doit répondre à des objectifs d'ordre sécuritaire, sanitaire ou esthétique. Une attitude volontariste de préservation (haubannage...) est à privilégier pour les sujets remarquables.

Les arbres de grand ou moyen développement sont plantés de préférence en tiges, dans des fosses de plantation généreusement proportionnées (fosse type : 1,5X1,5X1,5m), si possible plantées, sinon couvertes de grilles / de matériaux perméables. Une attention particulière est portée à la situation (positionnement par rapport aux façades, réseaux, circulations...).

NB : Une fiche référence sur la palette végétale du centre ancien est disponible permettant de vous orienter sur les essences recommandées : fiche 3.

Précisions et mise en oeuvre :

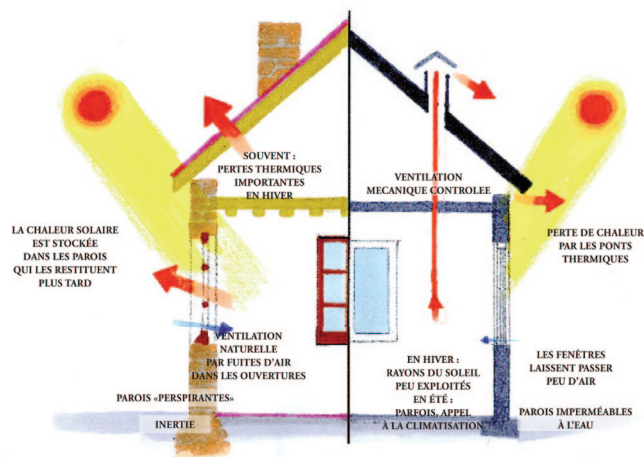
A éviter :

- Les essences banalisantes sur l'espace public (robiniers, mûriers platanes, thuyas, lauriers palmes...).
- Les jardinières (préférer le fleurissement en pied d'arbre / de façade), à l'exception du fleurissement « privé » en pots, sur le pas des portes, qui anime qualitativement l'espace.
- La cohabitation d'arbres non protégés et des voitures (notamment dans les zones de stationnement) pour éviter les chocs répétés pouvant causer le dépérissement des arbres ; l'imperméabilisation des sols jusqu'aux troncs...
- La mauvaise estimation du développement à terme des arbres par rapport à l'espace disponible (situation engendrant des tailles drastiques emputant les sujets concernés).

A préférer :

Le traitement des clôtures entre espace public et espace privé jardiné devra, autant que possible, ménager des transparences ou émergences rendant perceptible la présence végétale depuis la rue (arbres émergeant par-dessus les murs de clôture ou grilles en fer forgé laissant percevoir la végétation du jardin). Cette végétation émergente pourra se référer à la palette végétale ci-après (arbustes et grimpantes, notamment).

COMPRENDRE LE COMPORTEMENT DU BÂTI ANCIEN



Bâti ancien

Bâti moderne

EXTRAIT FICHE ATHEBA

Le bâti ancien possède des qualités thermiques et hydriques naturelles. Il vit avec son environnement : eau, air et climat). Il est constitué de matériaux naturels peu transformés, le plus souvent trouvés dans un périmètre proche. Il est durable et réemployable en majeure partie.

Le bâti ancien tire parti du site dans lequel il s'inscrit pour gérer son air, sa température et sa vapeur d'eau intérieurs. Son mode constructif présente deux particularités : Son inertie très lourde et la micro-porosité de ses matériaux de gros oeuvre.

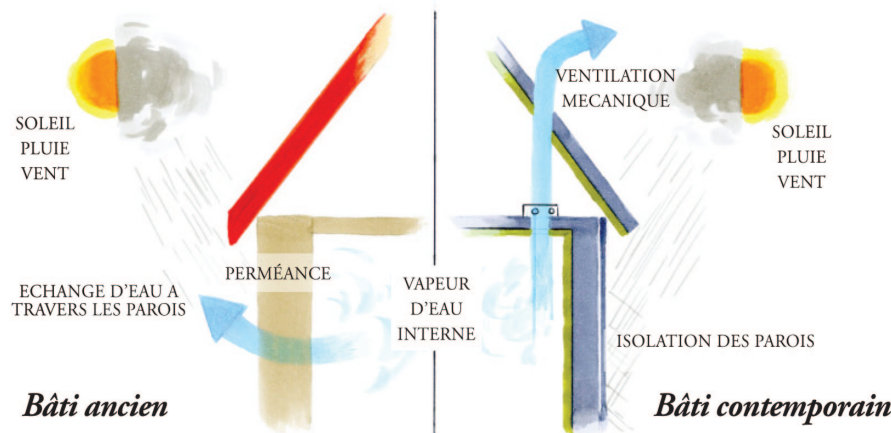
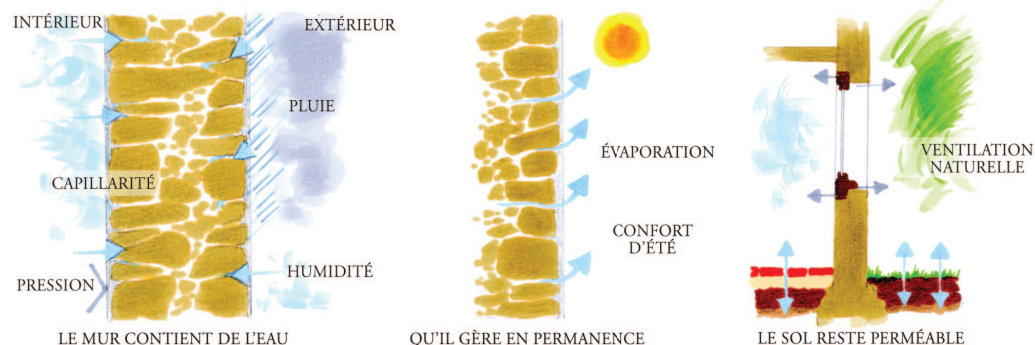
COMPORTEMENT HYGROMÉTRIQUE

Le bâti ancien contient de l'eau qu'il gère selon un équilibre qu'il importe de maintenir. Il a été conçu de manière à éviter naturellement les problèmes dus à l'eau et à l'humidité. L'origine des pathologies liées à l'humidité sont souvent dues soit au manque d'entretien, soit au changement apportés par une réhabilitation désastreuse.

La vapeur se diffuse toujours des zones à forte concentration en vapeur vers les zones à faible concentration. L'air est le support ou le vecteur de cette diffusion.

En raison de l'occupation des pièces, et de par une pression légèrement supérieure, le flux de vapeur est en général dirigé de l'intérieur vers l'extérieur.

Dans les murs anciens, en saison chaude, l'eau est captée par évaporation. Un phénomène qui accroît sensiblement le confort par une baisse de la température de la maison.

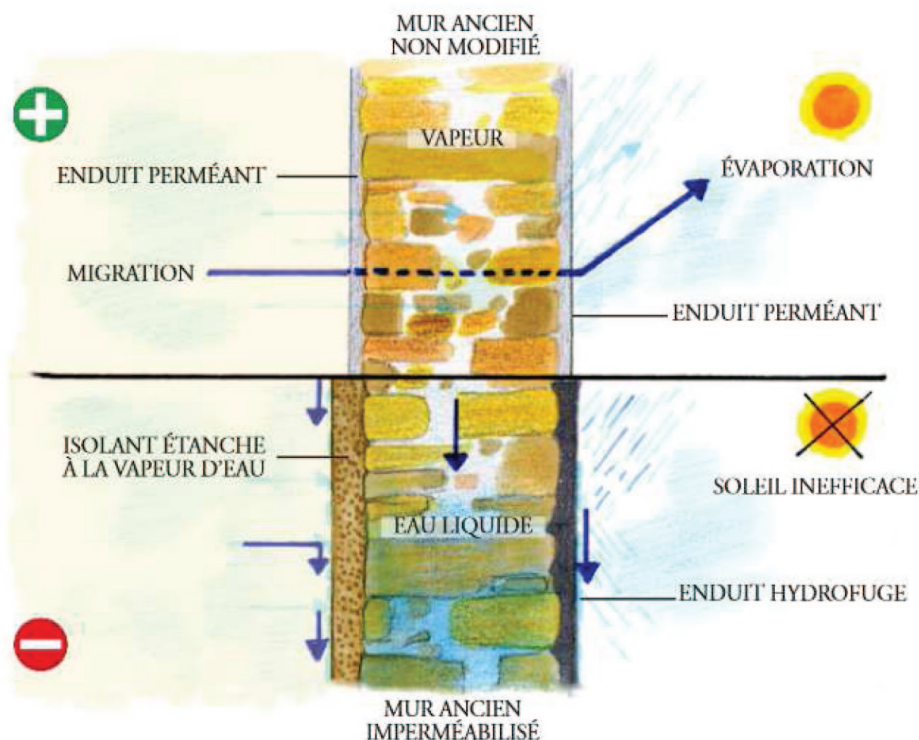
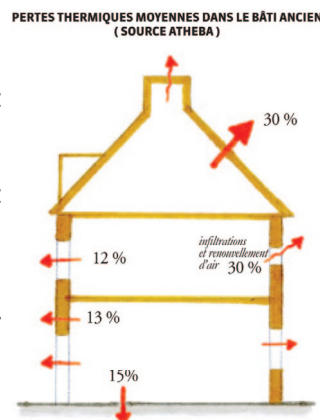


ILLUSTRATIONS FICHE ATHEBA

AGIR EFFICACEMENT POUR AMÉLIORER LE CONFORT DE SON BÂTIMENT

Parce qu'ils sont rigides et imperméables, les enduits contemporains à base de ciment industriel ne sont pas adaptés au bâti ancien. Ils emprisonnent l'humidité qui, de façon naturelle, transite à travers les murs anciens, et qui doit pouvoir être évacuée en s'évaporant à travers l'enduit. Le mur ne peut plus respirer, l'humidité se concentre et risque d'endommager la maçonnerie. A terme cela fragilise et menace la structure du mur. Ces perturbations se répercutent également sur l'humidité de l'air intérieur et sur le confort et la salubrité du bâti.

ILLUSTRATIONS FICHE ATHEBA



L'amélioration du confort thermique de son habitation doit commencer par un diagnostic global de votre bâti et de ses caractéristiques pour prendre les bonnes décisions, définir les priorités et optimiser votre budget.

Veiller à la bonne ventilation de votre logement :

La qualité des échanges d'air est primordial dans le bâti ancien. Le renouvellement d'air et l'évacuation de la vapeur d'eau permet d'éviter le développement des moisissures et la dégradation des murs et cloisons.

Travailler sur l'isolation de vos combles :

30% des déperditions thermiques s'opèrent par le toit. L'isolation des combles est une priorité. Des combles perdus permettent de créer une zone tampon thermique entre le logement et l'air extérieur. L'isolation du plancher de ces combles permet de réduire le volume d'air à chauffer.

Il est important également de vérifier la bonne ventilation de la sous face des remparts dans les combles habitables.

Optimiser le confort d'hiver :

Les murs épais anciens peuvent recevoir une correction thermique qui permet d'améliorer le confort efficace du logement en réduisant l'effet de paroi froide. Il est important de ne pas modifier l'équilibre hygrométrique du mur.

Choisir les systèmes d'isolation intérieure des parois adaptés :

Les isolants naturels (laine de bois, de chanvre, ou panneaux isolants de liège, combiné à un enduit isolant naturel (chaux-chanvre...) allient des qualités d'inertie thermique et de perméabilité garantissant leur efficacité été comme hiver.

Optimisez votre système de chauffage :

Pour tirer partie de l'inertie des murs, il faut privilégier un système de chauffage à rayonnement plutôt que par convection et équiper votre installation de chauffage d'un système de régulation thermostatique et de programmation.

Améliorez vos fenêtres :

Les menuiseries existantes peuvent être réparées et améliorées pour les rendre plus étanches à l'air, plus isolantes en remplaçant les joints ou en intégrant un vitrage isolant. Conservez ou restituez les volets en bois qui isolent les fenêtres été comme hiver.

Tirez parti des qualités du bâti ancien pour le confort d'été :

L'inertie des maçonneries anciennes est favorable au confort d'été. Une trop forte isolation des murs risque de leur faire perdre cette qualité. Équipez les baies au sud et à l'ouest de protection solaire (volets en bois, treille si possible..).

Adopter un comportement responsable et adapté dans votre logement :

En hiver, installez un thermostat programmable pour le chauffage et baissez la température lorsque la maison est vide ou la nuit. En été, fermez vos fenêtres et volets pendant la journée pour ne pas faire entrer l'air chaud. Lorsque la température diminue, ouvrez les en grand pour ventiler et rafraîchir le logement pendant la nuit.

UNE IMAGE DE RÉFÉRENCE À RÉVISER ?

Si les paysages urbains historiques étaient probablement peu plantés (les venelles du centre ancien étant trop étroites pour cela), l'environnement villageois était différent :

- une emprise urbaine réduite, dans un environnement agricole proche, avec des parcelles cultivées qui s'immiscaient dans les faubourgs du XIX^e s. (cf. cadastre napoléonien),
- des espaces dédiés aux jardins au pied des remparts côté Est (cf. toponymie : rue des horts),
- le parc du château en lieu et place de l'école,
- des sols probablement en partie perméables...

Aujourd'hui, l'étalement du village se double d'une minéralisation généralisée des sols urbains, une quasi-absence d'espaces jardinés dans le centre, des espaces publics peu plantés, une régression des alignements arborés pour des motifs fonctionnels (stationnement de véhicules, travaux de réseaux...).

Les conséquences sont diverses : baisse de qualité du cadre de vie, effet d'îlots de chaleur en été, uniformisation des paysages villageois.

Pourtant l'apport du végétal en ville est primordial, et, au-delà de la qualité des paysages, il s'agit de créer des conditions d'amélioration de la qualité de l'air et des refuges de biodiversité.

LE VÉGÉTAL ET LES JARDINS

Dans l'espace privé : les espaces jardinés du centre ancien sont à conserver, et leur visibilité depuis l'espace public à encourager (arbres de haute tige à maintenir ou à renouveler, haies végétales à favoriser en doublure des grilles...).

Les essences adaptées aux conditions locales (calcaire et sécheresse notamment) sont à privilégier de manière à faire des économies d'eau (cf. palette végétale - fiche 3).

Dans l'espace public :

Les venelles du centre ancien peuvent accueillir du végétal : si la référence n'est pas historique, les enjeux actuels invitent à réviser ce paradigme. Des joints creux seront ménagés en pied de façade, sur de longs linéaires ou en petites encoches au gré des opportunités spatiales. Des plantes adaptées aux conditions locales et à l'ensoleillement parfois limité seront choisies. Les grimpantes seront réservées aux façades présentant un intérêt limité et les supports ne causeront pas de dommages aux maçonneries.

Le fleurissement spontané des pas de portes, encouragé, peut contribuer à la qualification des paysages urbains.



Végétaliser sans arbre dans le centre ancien - références

SECTEUR CENTRE ANCIEN ET FAUBOURGS

Les petits espaces (dégagements, placettes...) peuvent accueillir le même type de motif, et s'enrichir de treilles ou de pergola, en ayant une attention pour la visibilité des détails architecturaux qualitatifs.

Les petits arbres sont également les bienvenus dans les espaces contraints, mais suffisamment dégagés pour la création d'une fosse de plantation généreuse ($> 2,5 \text{ m}^3$). Il peut s'agir de fruitiers méditerranéens ou d'autres petits sujets typiques de l'environnement méditerranéen (petits arbres ou grands arbustes) : chênes verts, érables de Montpellier, frênes fleurs, arbousiers... (cf. palette végétale - fiche 3).

Le secteur de la rue des Horts, avec son «histoire jardinée» pourrait bénéficier d'une approche spécifique : accotements perméables (mélange terre - pierre et plantations peu encombrantes, mais identitaires, par exemple des fruitiers palissés...).

Les arbres de moyen et grand développement peuvent trouver leur place en sujets isolés (ou petits motifs de 2 ou 3, par exemple en renouvellement des platanes du plan Saint Bernard, le moment venu) ou alignements sur les places et le long des axes des faubourgs (place de la république, rue Anatole France, rue Jean Jaurès...). Les alignements existants sont à renouveler avec des sujets adaptés. Les essences banalisantes (robiniers, mûriers platanes...) peuvent être remplacées.

Les vieux arbres sont à conserver tant qu'ils ne sont pas dangereux : ils sont des refuges pour la faune «urbaine» : insectes, oiseaux, petits rapaces nocturnes, chauves-souris... En plus des enjeux de biodiversité, ces derniers constituent des auxiliaires utiles à la régulation des «nuisibles» des jardins / potagers.

La trame arborée, notamment de feuillus, ainsi que les grimpantes de treilles / pergola... produisent de l'ombre et de la fraîcheur (par évaporation) en été et permettent ainsi de lutter contre les îlots de chaleur. Les sols végétalisés sont également un moyen de qualifier l'atmosphère urbaine et les plantations de couvre-sols en pieds d'arbres ou la végétalisation spontanée d'accotements traités en mélange terre-pierre ou pavés / dallage à joints enherbés... sont à encourager. De même, la plantation d'ourlets arbustifs en éléments de séparation des flux piétons et véhicules peut servir à pallier à l'absence d'arbres dans les espaces contraints.

Le fleurissement du centre ancien peut être l'occasion de l'appropriation du projet par la population (associations de jardiniers, etc. désireuses de développer un fleurissement sous forme de collection botanique : rosiers, pivoines, plantes aromatiques ou de la garrigue méditerranéenne, etc.). Des «contrats de fleurissement citoyens» peuvent éventuellement être passés avec les riverains intéressés (fourniture et plantation par les services techniques de la ville -éventuellement secondés par des habitants, des écoles, des associations...- et entretiens par les habitants, réunis ou non en association...).



Végétaliser sans arbre dans le centre ancien - référence



Pied d'arbre végétalisé, treille de vigne sur une petite ferronnerie simple en façade - références



Poiriers palissés - référence pour la rue des Horts et ses abords, un motif peu consommateur d'espace

SECTEUR CENTRE ANCIEN ET FAUBOURGS

FICHE N3
PALETTE VÉGÉTALE

La plantation de végétaux adaptés aux conditions de sol et de climat locales est un gage de pérennité. La sélection ci-après constitue une base qui peut être enrichie sur les conseils de professionnels locaux de l'horticulture.

Arbustes caducs

Un choix de végétaux complémentaires pour animer et fleurir les haies arbustives d'essences locales, pour tous les secteurs hors rives naturelles et secteur conchylicole et en faible proportion dans le secteur littoral.



Spirée



Arbre à perruque



Oiseau de Paradis



Rosier de Chine

Arbustes caducs

- . Rosiers buissons (*Rosa chinensis* et autres)
- . Lilas (*Syringa vulgaris*)
- . Arbre à perruque (*Cotinus coggygria*)
- . Oiseau du paradis (*Caesalpinia gilliesii*)
- . Spirée (*Spiraea 'vanhouttei'*)

Grimpantes

Une palette diversifiée et fleurie, pour les jardins privés et le fleurissement de l'espace public (notamment les venelles du centre ancien). Pour tous les secteurs hors rives naturelles.



Bignone



Clématite



Trachelospermum



Rosier de Banks

Grimpantes

- . *Trachelospermum jasminoides* (persistant)
- . Chèvrefeuille (*Lonicera japonica* - persistant)
- . *Bignonia capreolata* - persistante
- . Jasmin (*Jasminum chinensis*)
- . Rosier de Banks (*Rosa banksiae*)
- . Clématite (*Clematis armandii* - floraison hivernale)
- . Vigne vierge (*Parthenocissus quinquefolia*)

Arbustes persistants - essences locales

Une palette identitaire pour tous les secteurs, particulièrement adaptée pour les haies privées en bordure de l'espace public dans les secteurs urbains périphériques ou pour traiter les zones de transition / les lisières sur l'espace public.



Filaire à feuilles étroites



Ciste cotonneux



Arbousier



Laurier tin

Arbustes persistants essences locales

- . Filaire à feuilles étroites (Phyllirea angustifolia)
- . Buis (Buxus sempervirens)
- . Lentisque (Pistacia lentiscus)
- . Laurier tin (Viburnum tinus)
- . Romarin (Rosmarinus officinalis)
- . Myrte (Myrtus communis)
- . Ciste cotonneux (Cistus albidus)
- . Coronille (Coronilla glauca)
- . Arbousier (Arbutus unedo)...

Arbustes persistants - essences fleuries

Un choix de végétaux complémentaires pour animer et fleurir les haies arbustives d'essences locales, pour tous les secteurs hors rives naturelles et secteur conchylicole et en faible proportion dans le secteur littoral.



Oranger du Mexique



Céanothe



Germandrée



Laurier rose

Arbustes persistants essences horticoles fleuries

- . Laurier rose (Nerium oleander)
- . Germandrée (Teucrium fruticans)
- . Oranger du Mexique (Chosya ternata)
- . Callistémon (Callistemon rigidus)
- . Cistes, sauges, Phlomis (diverses espèces)
- . Céanothe (Ceanothus griseus)

Couvre-sols

Une alternative aux pelouses, avec des végétaux adaptés à la sécheresse pour limiter les arrosages. Pour tous les secteurs hors rives naturelles et zone conchylicole.



Thym cilié



Lippia



Lierre



Pervenche

Couvre-sol soleil / mi-ombre

- . Ceratostigma plumbaginoides
- . Lippia nodiflora
- . Thymus ciliatus...

Couvre-sol d'ombre

- . Lierre (Hedera helix)
- . Pervenche (Vinca major, Vinca minor)...

Fruitiers

Une gamme de fruitiers adaptés au climat méditerranéen pour les jardins privés ou l'espace public dans les anciens secteurs de jardin ou de production agricole (Aiguilles, Joncas-Moulin, périphérie du centre).



Néfiler



Grenadier



Vigne



Kiwi

Fruitiers

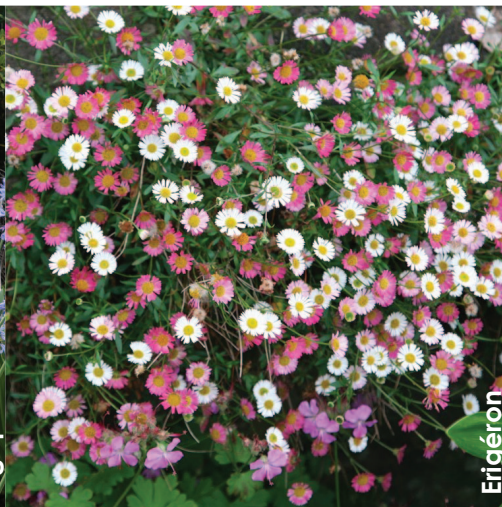
- . Amandier (Prunus amygdalis)
- . Vigne (Vitis vinifera)
- . Grenadier (Punica granatum)
- . Jujubier (Ziziphus jujuba)
- . Plaqueminier (Diospyros kaki)
- . Néfiler du Japon (Eriobotrya japonica - persistant)
- . Kiwi (Actinidia chinensis - grimpante)
- . Agrumes en situation abritée (Bigaradier - Citrus aurantium ou Kumquat - Citrus sinensis parmi les plus résistants au froid)
- . Figuier (Ficus carica) - attention aux maçonneries...

Vivaces - exposition ensoleillée

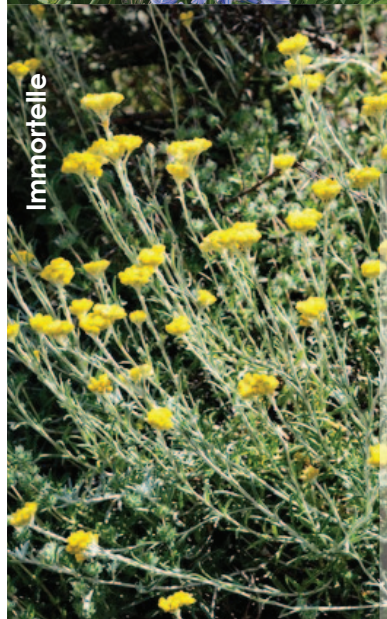
Une palette diversifiée et fleurie, adaptée aux conditions de sol et de climat locales, pour les jardins privés et le fleurissement de l'espace public (pieds de mur, jardins, etc.). Pour tous les secteurs hors zones naturelles ou à vocation naturaliste (secteur conchylicole).



Agapanthe



Erigeron



Immortelle



Rose trémière

Vivaces (exposition ensoleillée)

- . Achillée (Achillea millefolium)
- . Erigeron karvinskianum
- . Rose trémière (Alcea rosea)
- . Iris (Iris germanica)
- . Agapanthe (Agapanthus praecox)
- . Verveine de Buenos Aires (Verbena bonariense)
- . Gaura lindheimeri
- . Sauges vivaces (diverses espèces)
- . Graminées diverses (Stipa, Miscanthus...)
- . Valériane (Centranthus ruber)
- . Tulbaghia violacea
- . Euphorbe (Euphorbia myrsinites)
- . Convolvulus cneorum
- . Immortelles, santolines, lavandes...

Vivaces - ombre ou mi-ombre

Une palette fleurie, adaptée aux conditions de sol et de climat locales, en situation ombragée, pour les jardins privés et le fleurissement de l'espace public (pieds de mur, jardins, etc.).



Acanthe



Géranium



Hellebore



Lobelia

Vivaces (ombre et mi-ombre)

- . Acanthe (Acanthus mollis)
- . Hellebore (Helleborus argutiflorus)
- . Géranium (Geranium sanguineum)
- . Lobelia laxiflora var. angustifolia

Arbres méditerranéens - petits et moyens

Selon les espaces disponibles, mieux vaut planter un arbre de développement réduit qu'un grand sujet qui nécessitera des tailles agressives et répétées.



Erable de Montpellier



Frêne fleur



Chêne vert

Arbres petits / moyens

- Erable de Montpellier (*Acer monspessulanum*)
- Frêne fleur (*Fraxinus ornus*)
- Chêne vert (*Quercus ilex*)
- Arbre de Judée (*Cercis siliquastrum*)
- Sorbier blanc (*Sorbus alba*)
- Sorbier domestique (*Sorbus domestica*)
- Amélanchier (*Amelanchier ovalis*)

Certains grands arbustes bien conformés peuvent avantageusement prendre la place des arbres dans les espaces contraints.

Arbre de Judée

Grands arbres méditerranéens

Les grands arbres sont a priori à réserver aux emplacements où ils pourront développer leur houppier et leur système racinaire sans dommage aux façades, aux réseaux aériens ou souterrains...

Les sujets présentés sont des sujets de moyens à grand développement.



Mûrier blanc



Tilleul à petites feuilles



Erable champêtre



Chêne pubescent

Arbres moyens / grands

- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Chêne pubescent (*Quercus pubescens*)
- Mûrier blanc (*Morus alba*)
- Ormes résistants à la graphiose (*Ulmus Lutèce Nanguen*)

2. DISPOSITIONS PAR SECTEUR

SOMMAIRE :

1. IMPLANTATION
2. GABARIT
3. INTERVENTIONS SUR LE BÂTI
4. LIMITES ENTRE L'ESPACE PRIVÉ ET L'ESPACE PUBLIC

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 :

- **Urbain** : Il participe à la qualification de l'entrée de ville sud et le traitement de ses limites sur la RD158E4.
- **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 a une valeur identitaire forte.

2. DISPOSITIONS PAR SECTEUR

SECTEUR ABORDS DU VILLAGE



LES AMBIANCES A PÉRENNISER

L'identité viticole de la séquence traversée par la RD158E4 est à préserver dans son caractère champêtre. Par ailleurs, l'ouverture des paysages qui donne à lire la silhouette du village avec l'église soclée par les vignes en premier plan est emblématique.

LES ENJEUX

Renforcer le caractère agricole de cette extension urbaine mal maîtrisée.

Favoriser l'insertion paysagère des parcelles aménagées (et à aménager) dans la trame paysagère environnante.

LES OBJECTIFS

Composer une entrée de ville de qualité, sécurisée pour les piétons.

Préserver l'ouverture des paysages agricoles (et si possible leur identité viticole) le long de la séquence d'entrée de ville.

Assurer l'insertion du projet de bâtiment communal selon les lignes de forces des paysages agricoles (topographie naturelle...).

Requalifier le quartier pavillonnaire peu structuré en améliorant les interfaces avec l'espace public.

SECTEUR ABORDS DU VILLAGE

1. IMPLANTATION

Les bâtiments seront implantés de façon à être les plus discrets possible dans le paysage. On s'attachera en particulier :

- A inscrire les bâtiments discrètement dans le site, en rapport à des éléments physiques (relief, végétal) ou à des bâtiments existants.
- A insérer les dépendances et garages dans le volume principal ou en extension des bâtiments.
- A respecter la topographie du terrain naturel : Sur les terrains en pente, les talus de faible hauteur (1,20m maximum) seront tolérés à condition d'être végétalisés avec plantes arbustives ou couvresol.

Dans le cadre du projet d'équipements techniques :

Les bâtiments à rez-de-chaussée seront implantés en retrait de la route d'entrée de ville en direction de l'église Sainte Cécile.

2. GABARIT

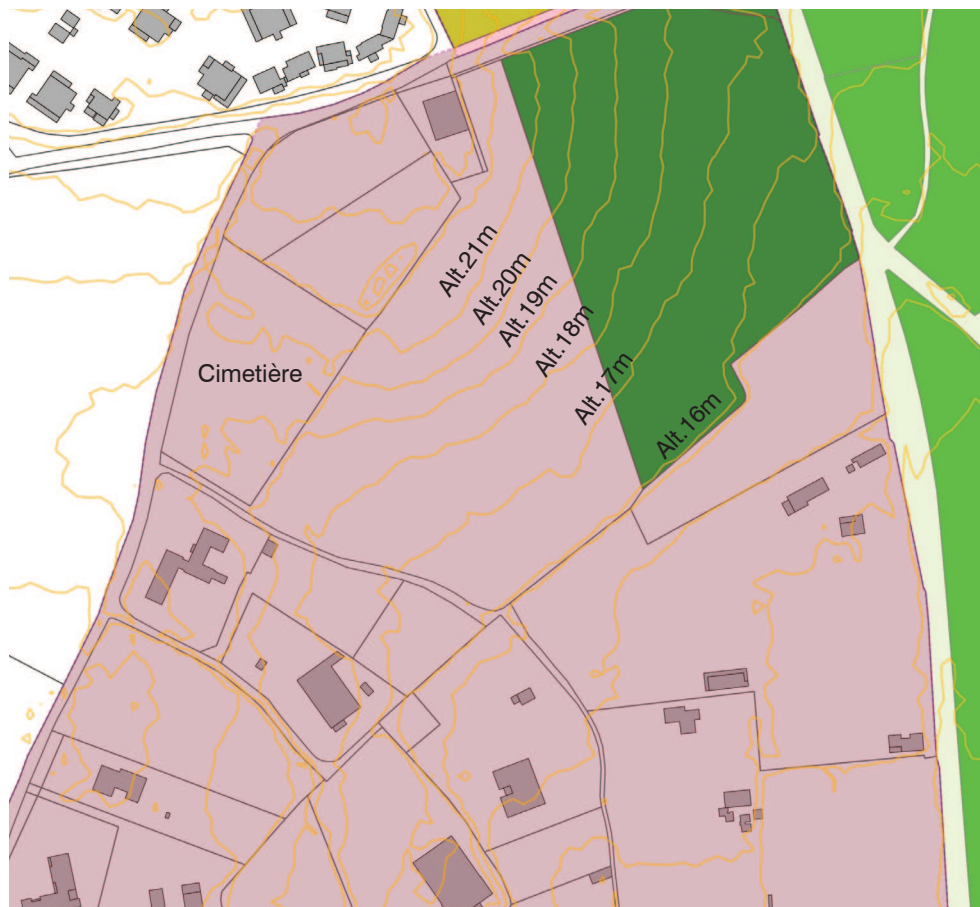
Dans le cadre du projet d'équipements techniques :

Les bâtiments les plus hauts devront être implantés dans la partie la plus basse du terrain, sous le cimetière, pour réduire au maximum leur impact paysager depuis l'entrée sud.

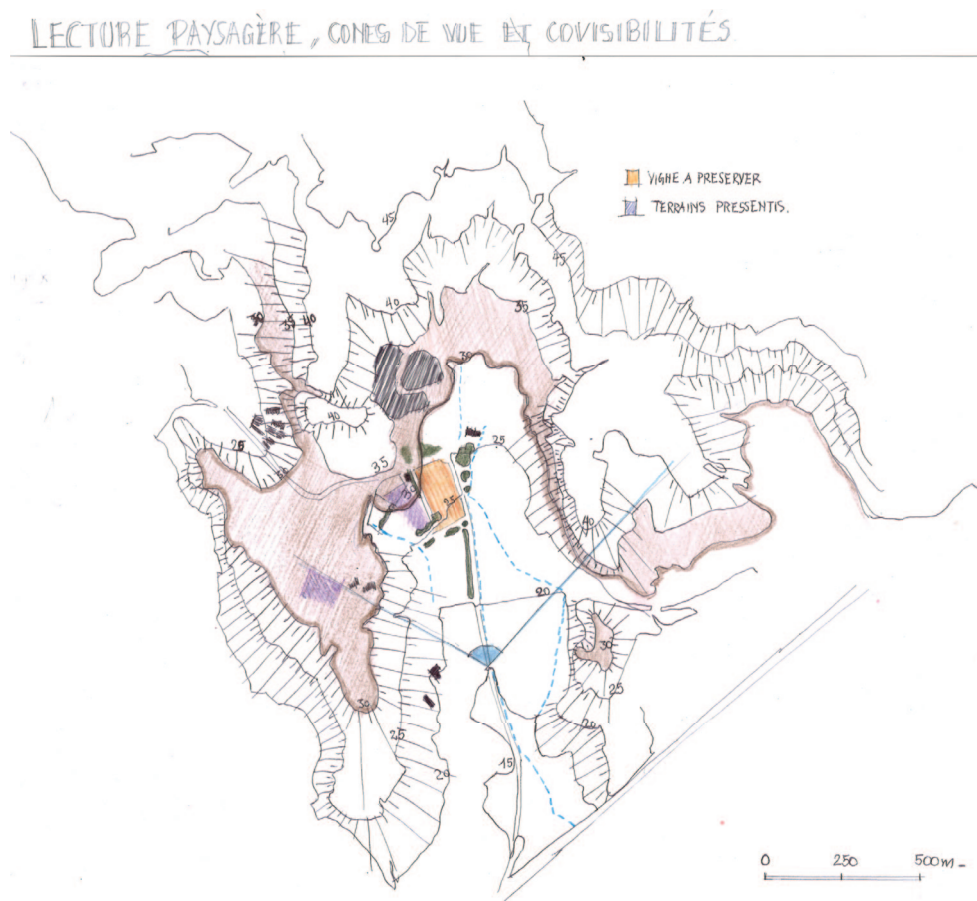
Précisions et mise en oeuvre :

L'article UP10 du PLu réglemente la hauteur des constructions du secteur considéré.

SECTEUR ABORDS DU VILLAGE



EXTRAIT DE PLAN SECTEUR ABORDS DU VILLAGE - ALTITUDES



EXTRAIT ÉTUDE CAUE LECTURE PAYSAGÈRE DU SECTEUR DES ABORDS

SECTEUR ABORDS DU VILLAGE

3. INTERVENTIONS SUR LE BÂTI

Les bâtiments nouveaux, les extensions de bâtiments existants doivent faire référence à une architecture simple et de qualité, tant dans le dessin du projet que dans les matériaux employés et leur mise en oeuvre.

L'ordonnancement des constructions doit s'inscrire dans une démarche raisonnée d'urbanisation et faire l'objet d'une étude particulière d'insertion dans le paysage et le site.

Les matériaux employés doivent constituer un ensemble homogène, s'intégrant le plus discrètement possible dans le site, en harmonie avec l'ensemble paysager.

L'objectif est de permettre l'expression d'une architecture contemporaine, au niveau de la conception et des matériaux, qui s'inscrivent naturellement dans le tissu existant et qui dialogue avec les architectures antérieures et l'environnement existant.

La volumétrie doit rester simple, avec des proportions en accord avec celles des bâtiments voisins de façon à s'harmoniser avec les volumes environnants.

Les couvertures présenteront un ou deux versants.

La couverture terrasse ou à faible pente est admise pour assurer des transitions entre différents volumes, pour les bâtiments à rez-de-chaussée ou pour les projets à caractère contemporain affirmé.

Les façades doivent être en harmonie avec les façades du voisinage proche.

Tous les type de matériaux de façade sont autorisés à l'exception de matériaux brillants.

L'emploi de capteur solaire thermique est autorisé.

Ces capteurs seront intégrés ou rapportés à la couverture, obligatoirement dans la pente du toit dans lequel

ils s'inscrivent. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment, ils seront tous du même type et d'un même module. Pour éviter le mitage des couvertures, ils seront regroupés en une seule nappe rectangulaire, ou une bande horizontale ou verticale suivant le rythme de la façade et l'architecture du toit.

On préférera implanter les capteurs solaires sur les toitures de volume annexe en appentis ou en sol.

L'usage des capteurs photovoltaïque sont admis dans le cadre du projet d'équipements techniques.

Précisions et mise en oeuvre :

SECTEUR ABORDS DU VILLAGE

4. LES LIMITES ENTRE L'ESPACE PRIVÉ ET L'ESPACE PUBLIC

Ces interfaces ont vocation à employer un vocabulaire paysager agricole.

4.1 Clôtures

Le long de l'ancien chemin de Mèze et de la rue Michel Manas, les clôtures sont de préférence des clôtures transparentes de type grillage à maille carrée non peint ou câbles tendus, sur piquets bois (H max = 1.60). Elles peuvent être doublée de haies végétales.

Les essences sont issues de la palette arbustive locale mêlant des persistants (lauriers tins, arbousiers, filaires, pistachiers, alaternes, chênes verts...) et feuillus (églantiers, pruneliers, amélanchiers...).

Les murs d'une hauteur maximale de 1,2m, largeur minimale de 0.3m, en pierre sèche ou maçonnés à parement de pierre locale, enduite à pierre vue, teinte beige - jaune (pierre locale) sont admis.

Les portails seront de formes simples et définis en fonction de la hauteur et du type de clôture choisie.

Les limites séparatives seront préférentiellement traitées avec des haies arbustives à base d'essences locales, doublées si besoin d'une clôture transparente (voir ci-avant).

4.2 Accotements des voies publiques

Les sols sont préférentiellement perméables (stabilisé, mélange terre-pierre...).

Les matériaux (bordures, fils d'eau, soutènements...) sont en pierre locale (récupérées sur site) ou apparentées (calcaires clair, beige - jaune), sinon en béton sablé (teinte locale).

La palette végétale est composée des arbres et arbustes locaux, ainsi que des fruitiers des bords de chemin.

Précisions et mise en oeuvre :

A éviter :

- Les grands portails travaillés sans rapport avec l'environnement champêtre.
- Les haies horticoles monospécifiques, banalisantes ; les essences d'arbres non issues de la palette locale.
- Les alternances de types de clôtures différents sur un linéaire réduit.

A favoriser :

- La composition de séquences végétales spontanées, incluant les arbres traditionnels des talus et bords de parcelles : amandiers, oliviers, pêchers, noyers...



2. DISPOSITIONS PAR SECTEUR

SECTEUR PANORAMA PLAINE SUD

SOMMAIRE :

1. LE PATRIMOINE AGRICOLE DIFFUS
2. LES LIMITES ENTRE L'ESPACE PRIVÉ ET L'ESPACE PUBLIC
3. INTÉGRATION DES INFRASTRUCTURES
4. INTERVENTION SUR LE BÂTI
5. LES PAYSAGES ENTRE LA RD 613 ET LA ZONE CONCHYLICOLE

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 arrière-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.

Dans l'espace agricole, ce sont les murets de soutènement ou de clôture, fossés bâtis, chemins creux, glacières, la répartition de certains noyaux bâtis (bergeries, moulins à eau et à vent...)... qui présentent un intérêt lié à l'histoire et à l'identité de la commune.

- **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.

Un sous secteur 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 arrière-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 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.

2. DISPOSITIONS PAR SECTEUR

SECTEUR PANORAMA PLAINE SUD



LES AMBIANCES A PÉRENNISER

Les paysages agricoles jardinés, mêlant une matrice de vignes, ponctuée, sur les hauteurs, de bouquets arborés sont emblématiques de l'identité communale.

Les larges panoramas qui s'ouvrent depuis les points hauts (notamment sur la RD613 à l'Est de la commune, mais pas seulement) soulignent l'ouverture caractéristique des paysages.

Le parcellaire est souligné par des ourlets arbustifs ponctués de fruitiers méditerranéens, des chemins bordés de murets de pierres ou de fossés bâtis : cette qualité dans les plus discrets motifs paysagers contribue à la qualité des paysages.

LES ENJEUX

Favoriser le maintien de l'identité viticole de la commune, actuellement en régression.

A minima, maintenir l'ouverture des paysages et leur caractère jardiné.

Maîtriser l'évolution de l'espace agricole dans un contexte de déprise (maintien des paysages ouverts).

Lutter contre le mitage et les aménagements sans lien avec l'activité agricole.

Encadrer les projets d'aménagement pour en favoriser l'insertion paysagère et minimiser les impacts sur les paysages agricoles.

LES OBJECTIFS

Lire l'ouverture des paysages et les panoramas depuis les principaux axes de circulation traversant la plaine agricole.

Maintenir la visibilité des parcelles viticoles (notamment au pied de l'église Sainte Cécile).

Préserver le patrimoine agricole diffus : bâti et végétal.

SECTEUR PANORAMA PLAINE SUD



1. LE PATRIMOINE AGRICOLE DIFFUS

Les chemins anciens (a minima le tracé, si possible l'emprise), les fossés bâtis, les restanques et murets de pierre, les bâtiments et édifices divers (puits, glacière, moulin à vent...) ne peuvent être détruits. Dans le cas d'un impératif d'intérêt général, ils sont reconstruits à l'identiques ou compensés en restauration.

2. LES LIMITES ENTRE L'ESPACE PRIVÉ ET L'ESPACE PUBLIC

Ces interfaces ont vocation à employer un vocabulaire paysager agricole.

1.1 Clôtures

Le long de l'ancien chemin de Mèze et de la rue Michel Manas, les clôtures sont de préférence des clôtures transparentes de type grillage à maille carrée non peint ou câbles tendus, sur piquets bois (H max = 1.60). Elles peuvent être doublée de haies végétales.

Les essences sont issues de la palette arbustive locale mêlant des persistants (lauriers-tin, arbousiers, filaires, pistachiers, alaternes, chênes verts...) et feuillus (égantiers, pruneliers, amélanchiers...).

Les murs d'une hauteur maximale de 1,2m, largeur minimale de 0.3m, en pierre sèche ou maçonnés à parement de pierre locale, enduite à pierre vue, teinte beige - jaune (pierre locale) sont admis.

Les portails seront de formes simples et définis en fonction de la hauteur et du type de clôture choisie.

Les limites séparatives seront préférentiellement traitées avec des haies arbustives à base d'essences locales, doublées si besoin d'une clôture transparente (voir ci-avant).

1.2 Accotements des voies publiques

Les sols sont préférentiellement perméables (stabilisé, mélange terre-pierre...).

Les matériaux (bordures, fils d'eau, soutènements...) sont en pierre locale (récupérées sur site) ou apparentées (calcaires clair, beige - jaune), sinon en béton sablé (teinte locale).

La palette végétale est composée des arbres et arbustes locaux, ainsi que des fruitiers des bords de chemin.

Précisions et mise en oeuvre :

A éviter :

- Les recalibrages «lourds» de chemin, fossés...
- Les constructions «pastiches» de pierre sèche.
- Le vocabulaire paysager «urbain» (mobilier, matériaux, végétaux...).

A favoriser :

- La composition de séquences végétales spontanées, incluant les arbres traditionnels des talus et bords de parcelles : amandiers, oliviers, pêchers, noyers...

SECTEUR PANORAMA PLAINE SUD

3. L'INTÉGRATION DES INFRASTRUCTURES

Les ouvrages implantés sans réflexion sur le dialogue paysager avec le site sont interdits.

L'implantation des ouvrages divers (routes, ponts, bassins tampons, aménagements d'ensemble, aire de stationnements, pylones, antennes...) respectent :

- le découpage parcellaire,
- la topographie fine (les déblais-remblais importants),
- les motifs paysagers identitaires à préserver (murets de pierre, fossés bâti, arbres identitaires –fruitiers, arbres des milieux humides...- etc.),
- le fonctionnement visuel général de la plaine agricole (ouverture des paysages, vues panoramiques...).

Le vocabulaire d'aménagement est basé sur les motifs identitaires : soutènement en pierre locale ou petits talus végétalisés (essences locales), gestion des eaux pluviales par des noues végétalisées, restauration des motifs paysagers identitaires dégradés (replantation de fruitiers, reconstruction des murets et fossés bâtis...).

Les bassins de rétention seront traités comme de légères dépressions reproduisant des motifs de prairies humides et reprenant tout ou partie du découpage parcellaire. Les clôtures inféodées aux ouvrages sont de type agricole, aussi transparentes et simples que possible. La végétation d'accompagnement s'insère dans la trame des ourlets végétaux existants en limite de parcelle.

4. INTERVENTION SUR LE BÂTI

L'adaptation et la réfection des constructions existantes nécessaires ou non à l'exploitation agricole, sans extension ni création de logement supplémentaire sont autorisés.

Par leur aspect extérieur, les constructions réhabilitées ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les couleurs doivent tenir compte de la palette du paysage dans lequel elles s'intègrent.

Les matériaux employés seront choisis avec des matières mates ou satinées.

Précisions et mise en oeuvre :

Le secteur Avap Panorama plaine sud correspond au secteur An-pa du PLU.

Dans ce secteur designant les secteurs agricoles caractérisés par la qualité des paysages et des perspectives depuis le village, la RD 613 et l'étang de Thau, englobant les espaces proches du rivage.

SECTEUR PANORAMA PLAINE SUD



5. LES PAYSAGES ENTRE LA RD613 ET LA ZONE CONCHYLICOLE

La qualité des paysages à l'arrière de la zone conchylicole tient à :

- la qualité du traitement des fonds de parcelles conchylicoles et parcelles techniques attenantes (réglementée dans le secteur conchylicole) ;
- la qualité des paysages des premiers plans.

4.1. Le maintien de l'ouverture des paysages

Les parcelles agricoles abandonnées sont débroussaillées.

Les parcelles attenantes aux cours d'eau, ainsi que les ripisylves sont préservées. Les aménagements présents dans ces périmètres à vocation naturalistes sont résorbés autant que possible. Les nouveaux aménagements y sont interdits.

4.2. Les clôtures

Les clôtures sont interdites.

Les motifs de cloisonnement de l'espace sont des haies végétales (essences locales) et des fossés.

En cas de nécessité (sécurité), les clôtures sont simples, transparentes et suivent les lignes de force des paysages (limites parcellaires, talus plantés, fossés...) : grillages métalliques non peints et piquets bois.

4.3. Les végétaux

La palette végétale est strictement naturaliste et locale, teintée d'influences littorales (tamaris, arroches...).

4.4 Les routes, voies nouvelles, aménagements particuliers d'ensemble, aire de stationnements

Les nouveaux ouvrages, créés dans le cadre d'aménagement global, doivent faire l'objet d'une étude particulière d'insertion dans le site. Leur traitement doit être particulièrement soigné, avec si nécessaire un accompagnement paysager particulier en fonction du site dans lequel il s'inscrit.

Précisions et mise en oeuvre :

A éviter :

- La fermeture des paysages, qu'elle soit liée à l'enfrichement des parcelles agricoles abandonnées ou à l'agglomération de jardins autour des cabanons / habitations.
- La progression des aménagements liés à la zone conchylicole vers la RD613.

A favoriser :

- La résorption des zones aménagées non agricoles qui n'appartiennent pas à la zone conchylicole.

2. DISPOSITIONS PAR SECTEUR

SOMMAIRE

1. LE PETIT PATRIMOINE
2. LA LUTTE CONTRE LA CABANISATION
3. INTÉGRATION DES INFRASTRUCTURES (?)

SECTEURS NATURELS

- LE COURS D'EAU DU PALLAS

- LES MÉGÈS

LE 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 pointent 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).

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, 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.

2. DISPOSITIONS PAR SECTEUR

SECTEURS NATURELS PALLAS ET LES MEGES



LE PALLAS ET SON EMBOUCHURE



LES MÈGES



LES AMBIANCES A PÉRENNISER

Les paysages structurés autour de l'ourlet arboré de la ripisylve du Pallas sont plus verts, plus frais. La plaine agricole y est sillonnée de canaux et fossés. Ces paysages expriment la présence de l'eau et matérialise les paysages de la trame bleue.

Les Mèges offrent des paysages sauvages de garrigue en surplomb de l'étang. Les vues ouvertes y sont remarquables.

LES ENJEUX

Protéger l'intégrité de la trame bleue et son identité.

Mettre en valeur le relief panoramique des Mèges et son image sauvage préservée.

Préserver la continuité de la trame verte et bleue (corridor écologique, axe majeur identifié dans le SCOT).

LES OBJECTIFS

Le pallas : Préserver les motifs paysagers emblématiques du Pallas et ses abords.

Maintenir la continuité de la trame bleue.

Lutter contre la cabanisation et les dégradations induites.

Les Mèges :

Préserver l'ouverture des paysages.

Mettre en valeur les panoramas.

Protéger le petit patrimoine diffus.

Lutter contre la cabanisation et les dégradations induites.

SECTEUR PALLAS ET MÉGÉS



1. LE PETIT PATRIMOINE

Le petit patrimoine diffus est à protéger, entretenir et, en cas de dégradation, à restaurer à l'identique (ou compenser en termes de restauration pour les constructions en pierre ou de replantation pour ce qui concerne la végétation identitaire). Sont concernés notamment dans le secteur Pallas : les fossés bâtis, les martelières, les murets de pierre, les ripisylves, les fruitiers de bords de chemin, les arbres caractéristiques des milieux humides -frênes, saules, peupliers...-, etc. Sont concernés notamment dans le secteur Mégés : les murets de pierre, les clapas, les chemins, etc.

2. LA LUTTE CONTRE LA CABANISATION

Les terrains agricoles abandonnés n'ont pas vocation à devenir des terrains de loisirs. Les parcelles non exploitées pour l'agriculture ne peuvent être clôturées autrement qu'au moyen d'un vocabulaire agricole simple, transparent et rustique (de type piquets bois refendus et câbles, ou fil de fer, ou grillage à mouton...). Les portails en métal et PVC, ainsi que les portails pleins et hauts ($H > 1\text{m}$) sont interdits.

Les haies végétales basse ($H < 1.2$) sont admises en limite de parcelle, à base de végétaux arbustifs issus de la palette locale (voir fiche 3). Elles ne peuvent être composées de plus de 50% de végétaux persistants afin de préserver l'ouverture des vues.

Les jardins potagers / vergers individuels (ou partagés) sont admis sous réserve de la non accumulation de matériaux et équipements divers. La protection du matériel laissé sur place peut se faire dans un «coffre» en bois fixé au sol dont la hauteur ne peut excéder 0.80m. Les caravanes et abris divers sont interdits, de même que les zones de stockage.

3. INTÉGRATION DES INFRASTRUCTURES

Les ouvrages ayant une incidence sur les continuités écologiques et paysagères sont interdits.

Les nouveaux ouvrages de franchissement doivent présenter, outre leur exemplarité du point de vue de l'impact environnemental, une parfaite intégration paysagère (visibilité limitée, qualité de l'implantation, du design et des matériaux).

LA SCÉNOGRAPHIE DES PAYSAGES

Les abords du Pallas sont des espaces de qualité. Leur découverte par les chemins existants présente un intérêt identitaire. La préservation des paysages des bords de chemins (petit patrimoine -voir ci-avant- et traitement des limites de parcelles (clôture -voir lutte contre la cabanisation-) constitue un enjeu pour la lecture d'une identité communale qualitative. La lutte contre l'enfrichement et le maintien de prairies sont à favoriser autant que possible.

De la même manière, sur le Mégés, l'identification des cheminements et panoramas constitue un enjeu pour cette lecture identitaire des paysages. Un guidage par des cairns ou rubans de clapas vers les sites panoramiques constitue une piste de valorisation. Les points de vue panoramiques doivent être entretenus (élagage sélectif).

2. DISPOSITIONS PAR SECTEUR

SOMMAIRE

Les règles générales sur l'ensemble de la zone conchylicole

1. VOLUMÉTRIE
2. INTERVENTIONS SUR LE BÂTI
3. AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES
4. VÉGÉTAL ET PLANTATION

Les règles particulières aux différents secteurs de la zone conchylicole

1. IMPLANTATION
2. GABARITS DES CONSTRUCTIONS

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 identitaires faciles à reconnaître : les mas, les portiques, les pontons, les bateaux à quai mais aussi les tables, créent un rythme et une image identitaire, notamment au front d'étang.
- **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.

2. DISPOSITIONS PAR SECTEUR

SECTEUR CONCHYLICOLE



LES AMBIANCES A PÉRENNISER

Le secteur conchylicole est une part de l'identité du village de Loupian.

Il n'est pas en continuité du village mais il façonne l'intégralité du visage de la commune sur l'étang.

La diversité des réponses architecturales, la multitude d'exploitation s'unifie grâce aux éléments paysagers qui façonnent le site.

Il est le prolongement naturel de la plaine agricole et s'organise à la faveur des découpes du littoral et des falaises d'ocre qui se dressent en bordure de l'étang.

LES ENJEUX

Le site conchylicole est un espace agricole particulier en pleine transformation.

Des dynamiques de développement d'activité, de transmission mais également d'organisation et de meilleure gestion du site se côtoient pour assurer le futur de la profession.

Il s'agit d'accompagner ce mouvement pour assurer une évolution qualitative du site dans l'ensemble de ces nuances et maîtriser la qualité de l'ensemble paysager qui lui sert d'écrin.

LES OBJECTIFS

- Valoriser l'environnement paysager et s'appuyer sur les caractéristiques morphologiques des berges de l'étang pour y adosser des projets cohérents avec leur environnement.
- Maîtriser la qualité des aménagements des abords publics et privées pour requalifier et revaloriser le site et son image.
- Assurer une continuité de lecture de la plaine agricole vers et depuis l'étang.

SECTEUR CONCHYLICOLE - RÈGLES GÉNÉRALES

1. VOLUMÉTRIE

Une même emprise bâti permet plusieurs variations en implantation et en volumes.

Dans le cas d'une parcelle étroite, elle doit recevoir un volume unique.

Elle doit associer plusieurs volumes accolés plutôt qu'une grande masse unique dans le cas d'une parcelle large et profonde.

Un plan carré peut être remplacé par plusieurs corps de bâtiment et un plan trop allongé et un volume étiré peut être remplacé par une succession de 2 à 3 bâtiments enchaînés.

La volumétrie doit rester simple et compacte avec une toiture à un ou deux pans, organisée en fonction des implantations de référence du site (cf diagnostic).

Les volumes annexes, appentis, couverture de terrasse extérieure lié à l'exploitation doivent être couverts par des toitures en continuité du volume principal et prenant appui sur des éléments de structure commun.

2. INTERVENTIONS SUR LE BÂTI

Il est indispensable de s'appuyer sur les éléments du diagnostic pour concevoir le projet.

2.1 Matériaux :

Les parements employés en façade et toiture seront mats et non réfléchissant.

Une unité de matériaux sera recherchée entre les différents volumes composant l'ensemble bâti.

Les matériaux à privilégier sont les suivants : murs maçonnés enduits, bardage bois ou bardage métallique non brillant, toiture en tôle sombre ou bac acier mat.

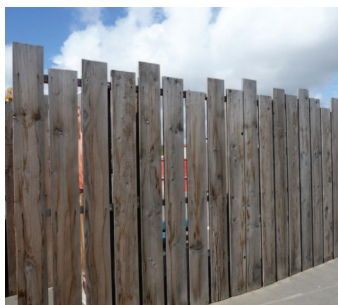
Les couleurs choisies seront en relation avec les teintes du paysage (terre, roche, végétation...). Les teintes sombres en référence aux teintes des portiques et pontons sont à privilégier pour leur faible impact dans le paysage.

L'emploi de teintes vives ou franche en grande surface est interdit.

Les couleurs ou teintes trop claires sont à éviter. L'emploi du blanc est interdit.

Précisions et mise en oeuvre :

SECTEUR CONCHYLICOLE - RÈGLES GÉNÉRALES



3. AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un projet d'aménagement à part entière qui doit être conçu avec l'appui d'un paysagiste.

3.1 Les abords de l'exploitation

Les abords de l'exploitation doivent être régulièrement entretenus.

Tous les déchets produits par les exploitations doivent être évacués dans des décharges ou dépôts agréés.

Le rejet des déchets d'exploitation / détrocage dans l'étang ou aux abords d'exploitation est interdit.

Les zones temporaire de déchets à collecter/enlever et les espaces de stockage extérieur non couverts dans l'exploitation doivent être délimités par des clôtures opaques sous forme de palissades en bois afin d'en éviter l'étalement, d'en limiter la visibilité et d'en faciliter l'enlèvement.

Les stationnements doivent être traités en sols perméables. Ils peuvent être ombragés par des ponctuations arborées ou par des système de pergolas en bois, éventuellement végétalisées.

Les clôtures sont simples et transparentes, rappelant autant que possible les matériaux constitutifs des bâtiments.

3.2 Le traitement des voies de desserte

Les voies nouvelles et les voies recalibrées doivent faire l'objet d'une réflexion globale quant à leur intégration paysagère.

L'implantation doit se faire au maximum selon les limites parcellaires et/ou la topographie, dans le respect des structures paysagères existantes (ourlets végétaux, fossés, talus plantés, lignes de forces...).

Le traitement des eaux se fait au moyen de noues d'infiltration végétalisées ; les bassins de rétentions sont à proscrire, sauf à respecter des critères d'insertion paysagère stricts.

La création d'ourlets végétaux doit être envisagée pour minimiser l'impact visuel des ouvrages nouveaux.

La réflexion portera sur la végétalisation des paysages traversés plutôt que sur la création d'un ruban planté systématique qui pourraient venir souligner l'ouvrage plutôt que d'en assurer l'intégration paysagère.

3.3 Les coupures d'urbanisation

Celles identifiées au diagnostic doivent être confortées en vue de retrouver une image naturaliste de certaines parties du site (cf plan page suivante légende coupure d'urbanisation).

La mise en défens des espaces de nature enclavée est à conduire au moyen de dispositifs perméables à la circulation de la faune sauvage et favorisant la protection du site (limitation de l'érosion partielle, piétinement de certaines espèces en rives de l'étang). Piquets en bois brut et câbles métalliques, ganivelles, etc. peuvent permettre de gérer la contention de manière discrète.

A encourager selon opportunités / les espaces collectifs :

L'aménagement de nouvelles parcelles non bâties est à éviter à titre individuel. En revanche, les aménagements destinés à accueillir des équipements collectifs et mutualisés sont à encouragés sous réserve de leur intégration paysagère.

Sont concernés : les aires de stationnement, les aires de retournement, les points de collecte des déchets, les points de ventes mutualisés sous réserve de leur démontabilité...

SECTEUR CONCHYLICOLE - RÈGLES GÉNÉRALES

L'organisation de la zone littorale - agencement en secteurs



- | | | |
|--|--|---------------------------------|
| Espace de nature - coupure d'urbanisation | Cours d'eau | RD613 |
| Espace à dominante naturelle - semi-coupure d'urbanisation | Falaise littorale | Séquence |
| Espace agricole entretenu | Zone d'activité conchylicole | Orientation principale des vues |
| Espace agricole délaissé dominé par la friche | Espace dégradé infesté à la zone conchylicole (zones de stockage, cabanisation...) | |

SECTEUR CONCHYLICOLE - RÈGLES GÉNÉRALES



Pin d'Alep



Frêne fleur



Tamaris



Filaire



Cade



Gattilier



Arroche



Pistachier



Barbe de Jupiter



Statice



Cinénaire



Cristhe

4. VÉGÉTAL ET PLANTATIONS

Les plantations doivent se référer à la palette végétale locale. Cette dernière peut varier en fonction de la proximité immédiate ou non du littoral.

Littoral immédiat :

arbres > Pin d'Alep (*Pinus halepensis*), Tamaris (*Tamarix gallica*)...

arbustes > Gattilier (*Vitex agnus-castus*), Arroche (*Atriplex halimus*), Barbe de Jupiter (*Anthyllis barba-jovis*)...

vivaces > Statice (*Limoniastrum monopetalum*), Cristhe (*Cistus maritimus*), Cinéraire (*Senecio cineraria*)...

Arrière-littoral :

arbres > Pinus halepensis, Tamarix gallica, Fraxinus ornus, Salix alba, Populus alba, Crataegus azarolus

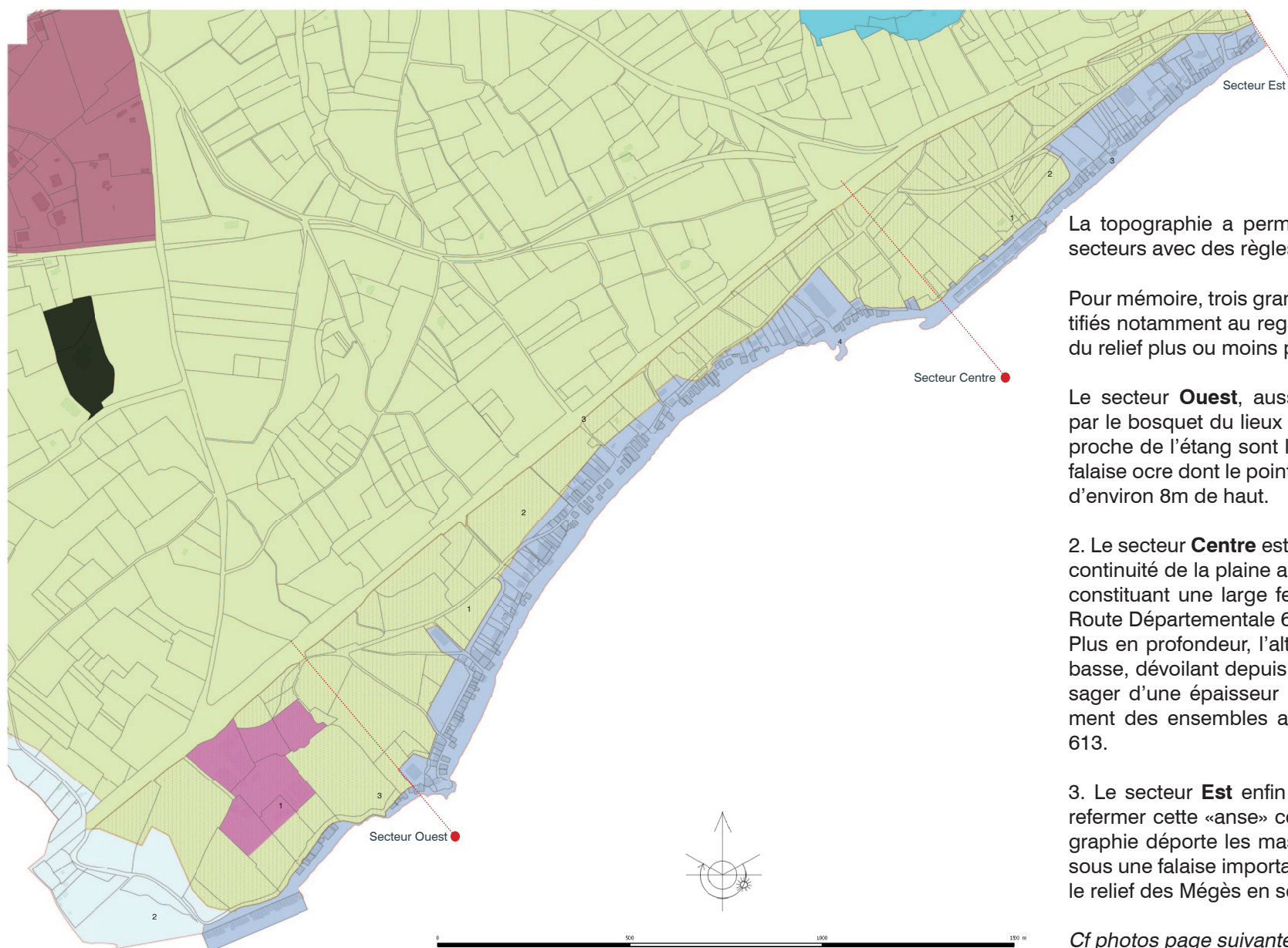
arbustes > Vitex agnus-castus, Atriplex halimus, Pistacia lentiscus, Phillyrea angustifolia

Les ourlets végétaux à base de petits arbres et arbustes (tamaris, frênes-fleur, saules blancs, gattiliers, arroches, filaires...) peuvent constituer un outil qualitatif d'intégration paysagère. Le traitement des fonds de parcelles conchylicoles peut se faire au moyen de ce type de motif paysager.

Attention à ce que les plantations linéaires et/ou systématiques, ne viennent pas souligner un aménagement au lieu d'en assurer l'intégration paysagère...

A encourager selon opportunités : Les espaces publics / communs, rationalisés dans leur occupation, sont cicatrisés et font l'objet de plantations ponctuelles qui sont protégées mécaniquement des circulations. Les parcelles proches des exutoires des ruisseaux sont déconstruites, nettoyées et cicatrisées pour une renaturation de ces coupures d'urbanisation à conforter. Les actions à vocation naturaliste doivent être menées en collaboration avec des experts naturalistes.

SECTEUR CONCHYLICOLE - RÈGLES PARTICULIÈRES



La topographie a permis de déterminer plusieurs secteurs avec des règles différenciées.

Pour mémoire, trois grands ensembles ont été identifiés notamment au regard de leur implantations et du relief plus ou moins présent en arrière plan.

Le secteur **Ouest**, aussi appelé St Felix, dominé par le bosquet du lieux dit St Félix, et dont les mas proche de l'étang sont largement dominés par une falaise ocre dont le point haut se situe à une altitude d'environ 8m de haut.

2. Le secteur **Centre** est un ensemble plus large, en continuité de la plaine agricole du bassin versant et constituant une large fenêtre sur l'étang depuis la Route Départementale 613.

Plus en profondeur, l'altitude de référence est plus basse, dévoilant depuis l'étang un arrière plan paysager d'une épaisseur plus fine, composé notamment des ensembles agricoles au nord de la RD 613.

3. Le secteur **Est** enfin est un ensemble qui vient refermer cette «anse» conchylicole et dont la topographie déporte les mas au plus près de la berge, sous une falaise importante au premier plan et sous le relief des Mégès en second plan.

Cf photos page suivante

SECTEUR CONCHYLICOLE - RÈGLES PARTICULIÈRES

SECTEUR OUEST - ÉLÉMENTS STRUCTURANTS



1. ZONE HUMIDE



2. BOSQUET DE SAINT FÉLIX



3. FALAISE OCRE

SECTEUR CENTRE - ÉLÉMENTS STRUCTURANTS



1. PARCELLE ARCHÉOLOGIQUE LA BOURBOU



2. PREMIERS PLANS PAYSAGERS DEPUIS LA RD



3. UN SECTEUR CENTRAL AVEC UNE FINE LISIÈRE VÉGÉTALE



4. ANSE SUR L'ÉTANG

SECTEUR EST - ÉLÉMENTS STRUCTURANTS



1. FALAISE OCRE ROUGE



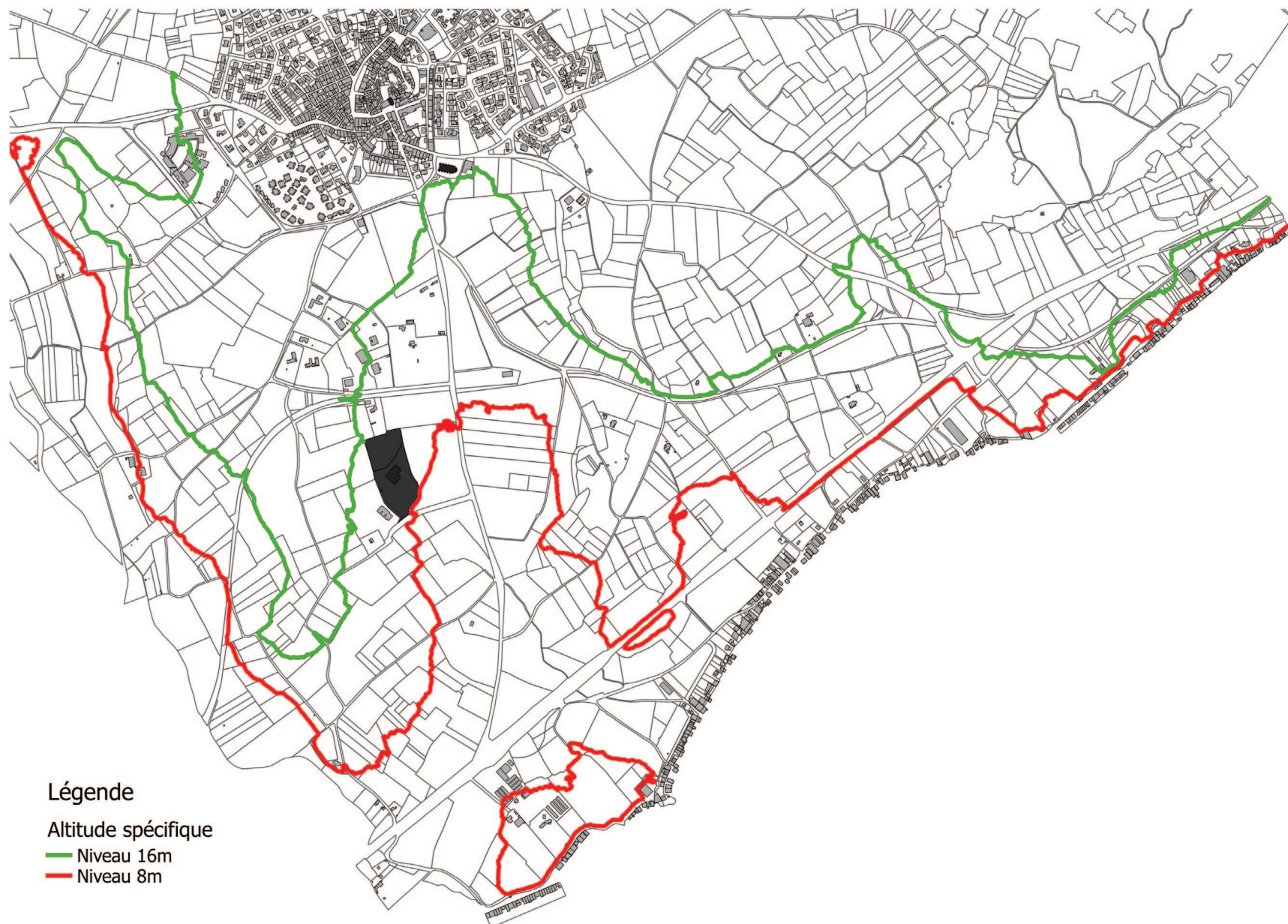
1. FALAISE OCRE ROUGE



2. ZONE CONCHYLICOLE EN CONTREBAS



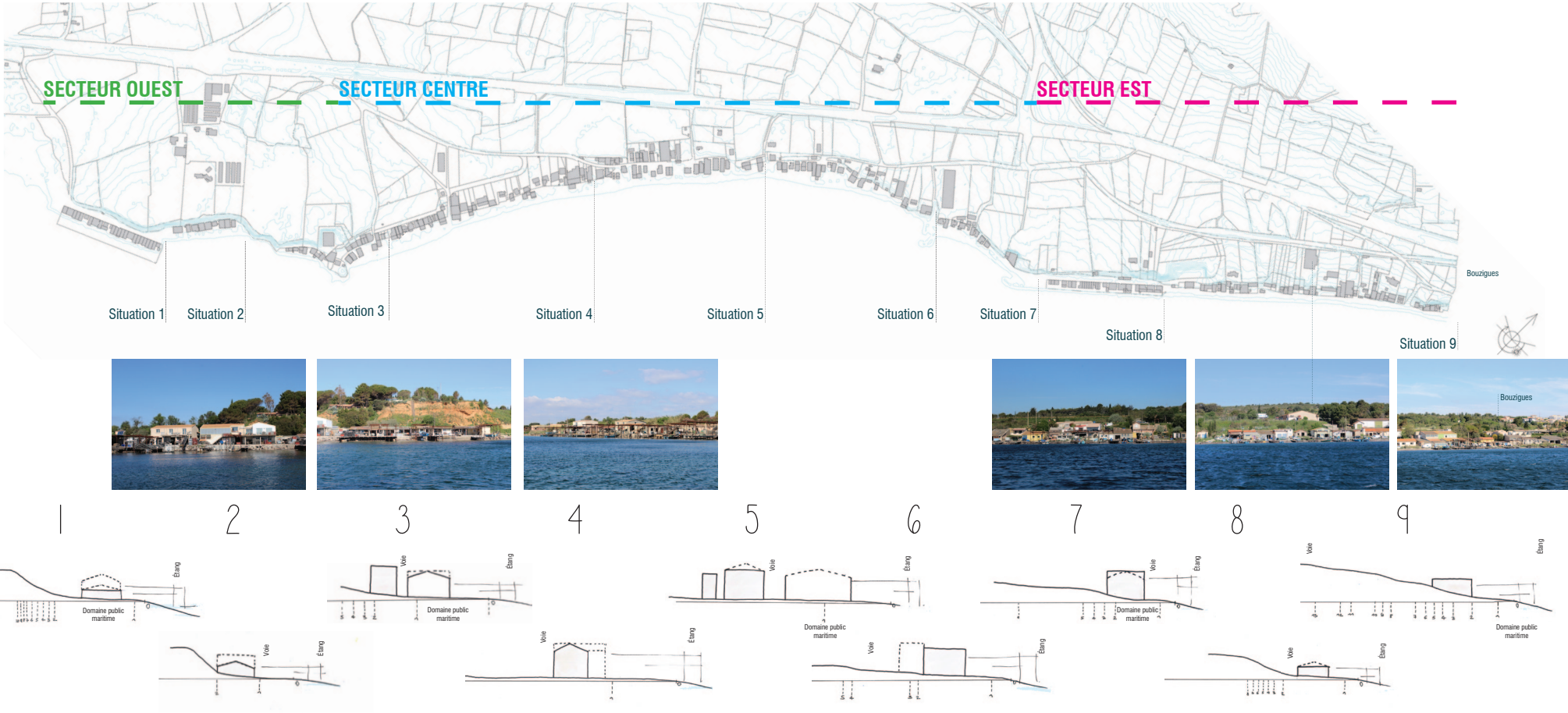
3. LINÉAIRE ÉTROIT ET DÉGAGÉ



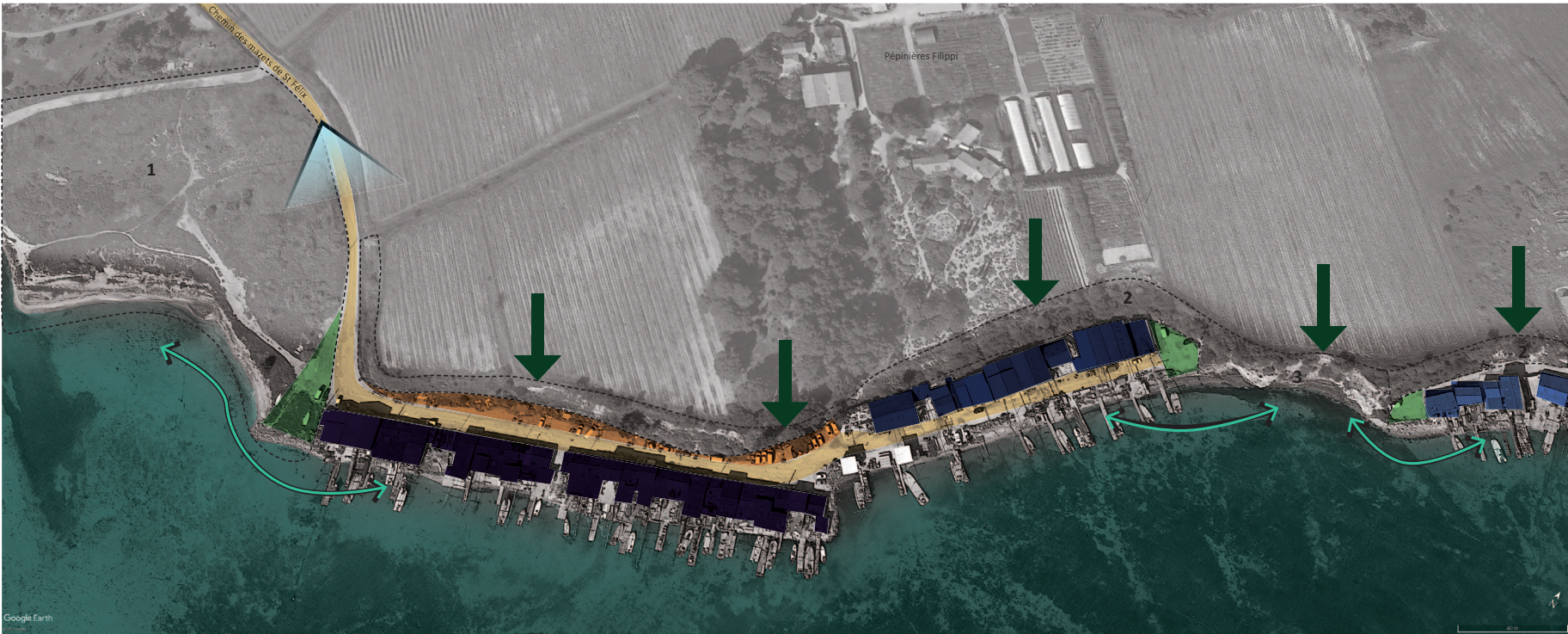
SECTEUR CONCHYLICOLE - RÈGLES PARTICULIÈRES

SITUATIONS MORPHOLOGIQUES ET
TOPOGRAPHIQUES
SITES CONCHYLICOLES

REPÉRAGE DES SITUATIONS MORPHOLOGIQUES ET TOPOGRAPHIQUES // MOTIFS URBAINS



CARTE DE SYNTHÈSE DES ENJEUX PAYSAGERS POUR LE SECTEUR DE SAINT FÉLIX

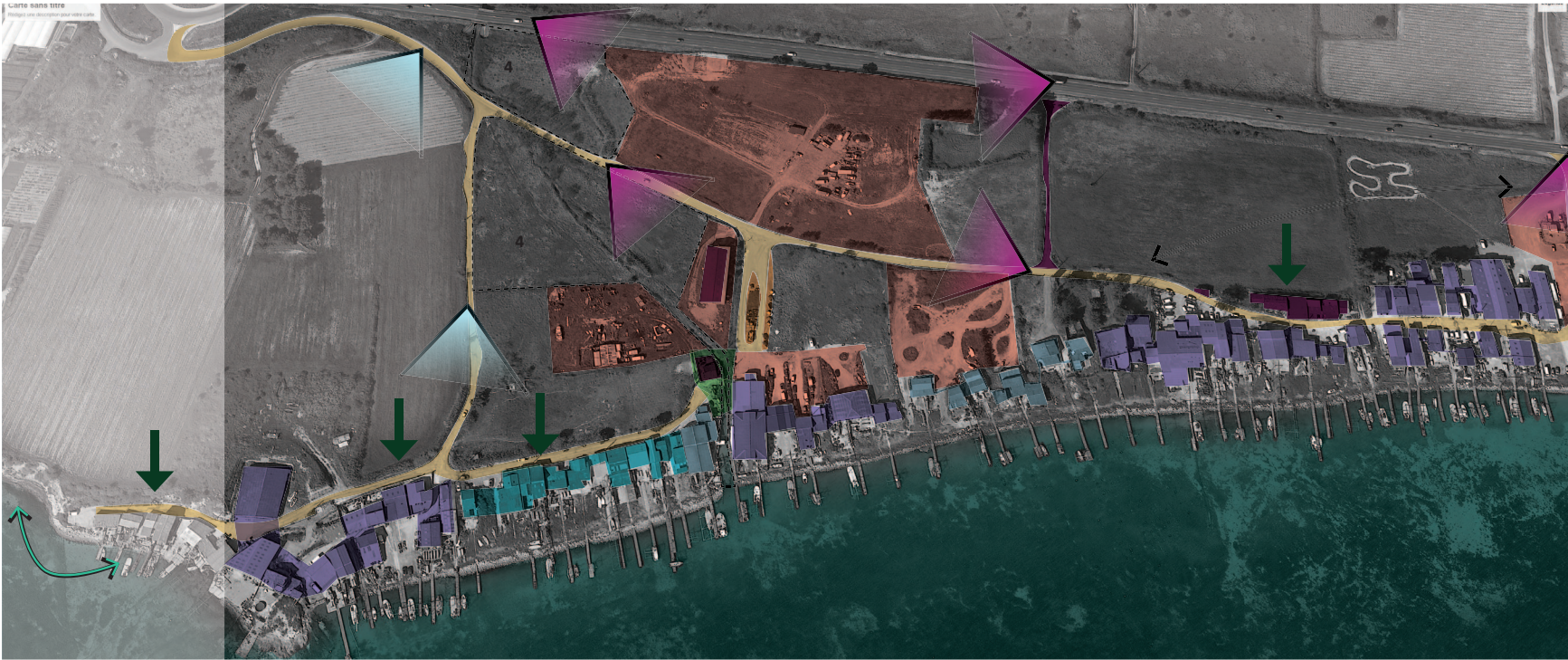


- Articulations / transitions / scénographie du rapport aux espaces naturels et agricoles**
- Transition qualitative espace naturel / espace de travail - zone conchylicole à valoriser
 - Contact qualitatif espace agricole / espace de travail - zone conchylicole à préserver
 - Point de vue qualitatif :
 - valoriser la découverte mixte rives naturelles / espace de travail
- 1. Zone de nature à restaurer - « zone humide de l'estuaire du Pallas » :**
- évacuer les dépôts sauvages
 - cicatiser les pistes
 - mettre en défens pour les véhicules à moteur
- 2. Zone de nature à protéger - « talus arborés » :**
- mettre en défens pour protéger les pieds de talus (intrusion marginale / dépôts)
 - replanter ponctuellement pour tenir les talus
- 3. Zone de nature à conforter - « falaise et plage naturelle » :**
- mettre en accessibilité la plage (continuité du cheminement piéton)
 - replanter ponctuellement pour tenir les talus ?
 - sécuriser les talus

- Espaces publics / secteurs partagés par les exploitants**
- Accotements voie de desserte à optimiser :
 - . mise en défens des marges naturelles / îlots à revégétaliser
 - . définition qualitative des places de stationnement
 - . création de points de collecte des déchets intégrés
 - Fonds d'impasse / délaissés à l'articulation avec les espaces naturels à qualifier avec soin (transition espaces naturels) :
 - . mise en défens des marges naturelles / cicatrization des espaces non indispensables à l'exploitation
 - . définition qualitative des places de stationnement
 - Voie de desserte en impasse à restaurer :
 - réfection de la chaussée (dégradée) - réflexion sur les sols (qualité / solidité selon usages)
 - caractère champêtre à préserver autant que possible (fonction du gabarit des véhicules / livraisons PL)

- Bâti d'exploitation**
- Bâti en front d'étang (dégagement rivulaire réduit 5-10m) / petits volumes homogènes / implantation régulière et dense (front bâti continu à l'alignement sur la voie de desserte) :
 - qualification architecturale ponctuelle
 - préservation des traversantes (percées visuelles) en lien avec l'inaccessibilité du DPM
 - Bâti adossé au talus reculé derrière la voie de desserte qui coupe l'espace de travail - dégagement rivulaire limité - 10m / gabarits hétérogènes / implantation régulière et dense (front bâti continu à l'alignement sur la voie de desserte) :
 - contrôle de la volumétrie (rapport à la hauteur de talus à maîtriser)
 - qualification architecturale ponctuelle
 - Bâti adossé au talus / petits volumes / implantation irrégulière (front bâti discontinu / orientation variable) :
 - contrôle de la volumétrie (rapport à la hauteur de talus à maîtriser)
 - qualification architecturale ponctuelle - gestion des espaces intersticiels / occultation partielles au niveau des zones de stockage

CARTE DE SYNTHÈSE DES ENJEUX PAYSAGERS POUR LE SECTEUR CENTRE - OUEST



Articulations / transitions

- Transition qualitative espace naturel / espace de travail - zone conchylicole à valoriser
- Contact qualitatif espace agricole / espace de travail - zone conchylicole à préserver, voire conforter
- Point de vue qualitatif :
 - valoriser la découverte mixte rives naturelles / espace de travail
- Point de vue disqualifiant :
 - cicatriser les premiers plans
 - créer des écran végétaux
- 4. Zone de nature à restaurer - « ruisseau de la Bourbou » :
 - évacuer les dépôts sauvages
 - maintenir les continuités de la trame verte et bleue
 - dégager les abords des bâtiments non exploités / abandonnés, notamment vers l'aval
 - conforter la ripisylve de tamaris et des frênes
- Parcelle « vitrine » en limite d'espace naturel / agricole à intégrer :
 - délocaliser les activités sans lien avec l'espace agricole
 - cicatriser / restaurer la qualité paysagère

Espaces publics / secteurs partagés par les exploitants

- Accotements voie de desserte à optimiser :
 - mise en défens des marges naturelles / îlots à revégétaliser
 - définition qualitative des places de stationnement
 - création de points de collecte des déchets intégrés
- Fonds d'impasse / délaissés à l'articulation avec les espaces naturels à qualifier avec soin (transition espaces naturels) :
 - mise en défens des marges naturelles / cicatrisation des espaces non indispensables à l'exploitation
 - définition qualitative des places de stationnement
- Voie de desserte en impasse à restaurer :
 - réfection de la chaussée (dégradée) - réflexion sur les sols (qualité / solidité selon usages)
 - caractère champêtre à préserver autant que possible (fonction du gabarit des véhicules / livraisons PL)
- Projet de contournement / desserte optimisée :
 - minimiser les pertes de terrain agricole valorisable
 - qualifier les franges de la zone conchylicole
 - créer une aire de déchargement / stationnement publique dans le secteur des bâtiments abandonnés ?

Bâti d'exploitation

- Bâti en front d'étang, localement sur 2 rangs dont un à l'arrière de la desserte / volumes hétérogènes avec de très grandes unités / densité importante / orientation variable :
 - qualification architecturale ponctuelle
 - préservation des traversantes (percées visuelles) en lien avec l'inaccessibilité du DPM
 - maîtrise de la volumétrie du bâti et de l'extension en profondeur vers les terres
 - intégration des zones de stockage (occultation partielle?) et maîtrise de l'étalement
- Bâti en front d'étang avec dégagement sur rive important (20-30m) / petits gabarits homogènes / implantation régulière et dense (front bâti continu à l'alignement sur la voie de desserte) :
 - qualification architecturale ponctuelle
 - maîtrise de la volumétrie du bâti et de l'extension en profondeur vers les terres
 - intégration des zones de stockage (occultation partielle?) et maîtrise de l'étalement
- Bâti de très faible densité / petits volumes / implantation irrégulière (front bâti discontinu / orientation variable) :
 - qualification architecturale ponctuelle
 - maîtrise de la volumétrie du bâti et de l'extension en profondeur vers les terres
 - intégration des zones de stockage (occultation partielle?) et maîtrise de l'étalement
 - rationalisation et intégration de la desserte
- Bâti ou voie abandonné(e) :
 - cicatrisation des voies (décroutage enrobé / conservation piste pour desserte agricole si nécessaire)
 - Démolition du bâti abandonné

CARTE DE SYNTHÈSE DES ENJEUX PAYSAGERS POUR LE SECTEUR CENTRE-EST



- Articulations / transitions**
- Transition qualitative espace naturel / espace de travail - zone conchylicole à valoriser
 - Contact espace agricole / espace de travail en perte de qualité - à requalifier (gestion des friches et de la résidentialisation / cabanisation).
 - Point de vue qualitatif :
 - valoriser la découverte mixte rives naturelles / espace de travail
 - Point de vue disqualifiant :
 - cicatriser les premiers plans
 - créer des écrans végétaux
 - 5. Zone agricole abandonnée - friche post culturale :
 - maintenir autant que possible le milieu ouvert (prairies naturelles)
 - Parcelle « vitrine » en limite d'espace naturel / agricole à intégrer :
 - délocaliser les activités sans lien avec l'espace agricole
 - cicatriser / restaurer la qualité paysagère

- Espaces publics / secteurs partagés par les exploitants**
- Accotements voie de desserte à optimiser :
 - mise en défens des marges naturelles / îlots à revégétaliser
 - définition qualitative des places de stationnement
 - création de points de collecte des déchets intégrés
 - Fonds d'impasse / délaissés à l'articulation avec les espaces naturels à qualifier avec soin (transition espaces naturels) :
 - mise en défens des marges naturelles / cicatrisation des espaces non indispensables à l'exploitation
 - définition qualitative des places de stationnement
 - Voie de desserte en impasse à restaurer :
 - réfection de la chaussée (dégradée) - réflexion sur les sols (qualité / solidité selon usages)
 - caractère champêtre à préserver autant que possible (fonction du gabarit des véhicules / livraisons PL)
 - Projet de contournement / desserte optimisée :
 - minimiser les pertes de terrain agricole valorisable
 - qualifier les franges de la zone conchylicole
 - créer une aire de déchargement / stationnement publique dans le secteur des bâtiments abandonnés ?

- Bâti d'exploitation**
- Bâti en front d'étang, localement sur 2 rangs dont un à l'arrière de la desserte / volumes hétérogènes avec de très grandes unités / densité importante / orientation variable : cf. carte enjeux secteur Centre-Ouest
 - Bâti en front d'étang avec dégagement sur rive important (20-30m) / petits gabarits homogènes / implantation régulière et dense (front bâti continu à l'alignement sur la voie de desserte) : cf. carte enjeux secteur Centre-Ouest
 - Bâti de très faible densité / volumes hétérogènes petit à très importants / implantation irrégulière (front bâti discontinu / orientation variable) :
 - qualification architecturale ponctuelle
 - maîtrise de la volumétrie du bâti et de l'extension en profondeur vers les terres
 - intégration des zones de stockage (occultation partielle?) et maîtrise de l'étalement
 - rationalisation et intégration de la desserte de ces bâtiments parfois isolés
 - Bâti dense / volumes variables petits à très petits / implantation irrégulière (front bâti discontinu / orientation variable) :
 - qualification architecturale ponctuelle
 - maîtrise de la volumétrie du bâti
 - intégration des zones de stockage (occultation partielle?) et maîtrise de l'étalement
 - Bâti ou voie abandonné(e) - non exhaustif - cf. carte enjeux secteur centre - Ouest

CARTE DE SYNTHÈSE DES ENJEUX PAYSAGERS POUR LE SECTEUR EST



Articulations / transitions

- Transition qualitative espace naturel / espace de travail - zone conchylicole à valoriser
- Contact espace agricole / espace de travail en perte de qualité - à requalifier (gestion des friches et de la résidentialisation / cabanisation)
- Point de vue qualitatif :
 - valoriser la découverte mixte rives naturelles / espace de travail
- Point de vue disqualifiant :
 - cicatriser les premiers plans
 - créer des écran végétaux
- 5. Zone agricole abandonnée - friche post culturale :
 - maintenir autant que possible le milieu ouvert (prairies naturelles)
- Parcelle «vitrine» en limite d'espace naturel / agricole à intégrer :
 - délocaliser les activités sans lien avec l'espace agricole
 - cicatriser / restaurer la qualité paysagère

Espaces publics / secteurs partagés par les exploitants

- Accotements voie de desserte à optimiser :
 - mise en défens des marges naturelles / îlots à revégétaliser
 - définition qualitative des places de stationnement
 - création de points de collecte des déchets intégrés
- Fonds d'impasse / délaissés à l'articulation avec les espaces naturels à qualifier avec soin (transition espaces naturels) :
 - mise en défens des marges naturelles / cicatrisation des espaces non indispensables à l'exploitation
 - définition qualitative des places de stationnement
- Voie de desserte en impasse à restaurer :
 - réfection de la chaussée (dégradée) - réflexion sur les sols (qualité / solidité selon usages)
 - caractère champêtre à préserver autant que possible (fonction du gabarit des véhicules / livraisons PL)

Bâti d'exploitation

- Bâti en front d'étang (dégagement rivulaire réduit 5-10m) / petits volumes homogènes / implantation régulière et dense (front bâti continu à l'alignement sur la voie de desserte)
 - qualification architecturale ponctuelle
 - préservation des traversantes (percées visuelles) en lien avec l'inaccessibilité du DPM
- Bâti alterné avec zones boisées d'usages mixtes (habitat, restauration, exploitation conchylicole...) / gabarits hétérogènes / implantation irrégulière et peu dense :
 - contrôle de la volumétrie (rapport à la hauteur de talus à maîtriser)
 - qualification architecturale ponctuelle
- Bâti dense / volumes variables petits à très petits / implantation irrégulière (front bâti discontinu / orientation variable) :
 - qualification architecturale ponctuelle
 - maîtrise de la volumétrie du bâti
 - intégration des zones de stockage (occultation partielle?) et maîtrise de l'étalement
 - suppression des bâtiments non utilisés
- Bâti ou voie abandonné(e) :
 - cicatrisation des voies (décroustage enrobé / conservation piste pour desserte agricole si nécessaire)
 - démolition du bâti abandonné

SECTEUR CONCHYLICOLE - RÈGLES PARTICULIÈRES

1. IMPLANTATION

Les mas sont implantés le plus souvent sur le domaine privé mais ils peuvent être implantés également sur le domaine public maritime. Les règles sur l'implantation regroupent plusieurs points et les situations définies au diagnostic permettent d'affiner certaines dispositions.

1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques pour les mas implantés sur des parcelles privées :

Secteur Ouest :

Situation 1 : Implantation le long de la voie de desserte arrière des mas, à l'alignement des autres mas et sans retrait.

Situation 2 : Implantation des mas contre la limite parcellaire nord ouest.

Secteur Centre :

Situation 3 et 4 partie sud : Implantation le long de la voie de desserte arrière des mas, à l'alignement des autres mas et sans retrait.

Situation 4 partie nord, 5, 6 et 7 : Implantation à l'alignement des parcelles, côté étang

Secteur Est :

Situation 8 : Implantation le long de la voie de desserte arrière des mas, à l'alignement des autres mas et sans retrait.

Situation 9 : Implantation à l'alignement des parcelles, côté étang

Pour mémoire PLU :

Article Ac 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante ne respectant le recul imposé, sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,
- pour les extensions et surélévations de bâtiments existants ne respectant pas le recul imposé, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTEUR CONCHYLICOLE - RÈGLES PARTICULIÈRES

1.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le cadre de mas implantés sur le domaine public maritime, les règles sont les mêmes que pour l'implantation sur le domaine privé.

Secteur Ouest :

Les mas devront être implantés en limite séparative.

Secteur Centre :

Les mas devront être implantés en limite séparative.

Dans les situations 4 en partie nord, 5, 6 et 7, disposant d'un espace plus important et bénéficiant d'une certaine profondeur de parcelle, l'implantation des mas devra ménager des interstices et des vides entre les mas de deux propriétés différentes.

Secteur Est :

Les mas devront être implantés en limite séparative.

Pour mémoire PLU :

Article Ac 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A moins qu'elles ne s'implantent en limite séparative, les constructions doivent s'implanter en retrait minimum de 2 mètres des limites séparatives.

SECTEUR CONCHYLICOLE - RÈGLES PARTICULIÈRES

2. GABARITS DES CONSTRUCTIONS

Pour améliorer la qualité de cette intégration, on cherchera à insérer le bâtiment dans son site en tenant compte des arrières plans paysagers et des vues depuis et vers l'étang qui forment son environnement.

Afin de maintenir un cordon végétal à l'arrière plan des éléments de référence paysagers sont à prendre en compte.

La hauteur des mas et leur gabarits devra tenir compte également des gabarits de mas voisins et du fonctionnement de l'exploitation si celle ci se déploie sur plusieurs volumes répartis sur plusieurs plans.

Secteur Ouest :

L'élément de référence pour déterminer la hauteur des mas sera leur insertion dans l'ensemble paysager d'arrière plan (bois de St Félix et falaise).

Secteur Centre :

L'altitude de ce secteur est beaucoup plus basse. Le gabarit des mas devra être apprécié au regard de leur insertion dans un ensemble plus global. Les situations identifiées au diagnostic peuvent servir de référence pour évaluer l'impact de la hauteur du bâtiment au regard de son environnement.

Secteur Est :

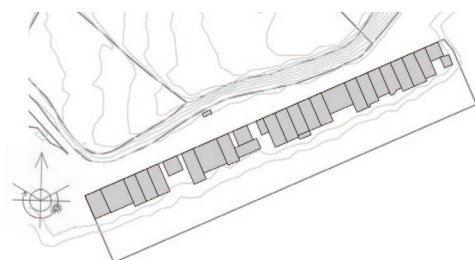
L'élément de référence pour déterminer la hauteur des mas sera leur insertion dans l'ensemble paysager d'arrière plan (falaise et voie de desserte à l'altitude 16m).

Pour mémoire PLU :

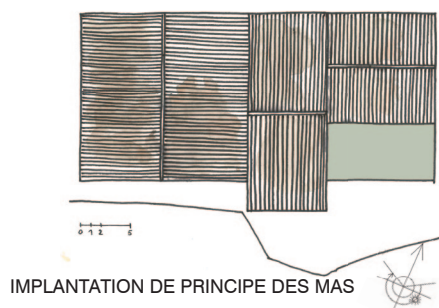
Article Ac 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est de 5,50 mètres au faîtage. Un dépassement mesuré de cette hauteur peut être toléré en cas de contraintes particulières dues au terrain ou au fonctionnement interne de l'établissement et exclusivement dans le cadre de l'activité de production conchylicole. Dans de tels cas, la hauteur maximale ne peut excéder 7 mètres et le projet doit faire l'objet de prescriptions spécifiques et renforcées afin de préserver son intégration paysagère.

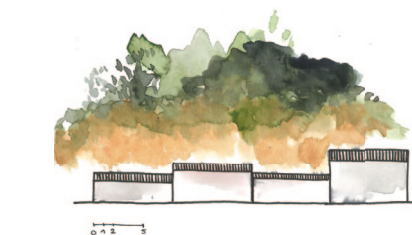
SECTEUR CONCHYLICOLE - ANNEXES EXTRAIT DIAGNOSTIC



SITUATION 1



IMPLANTATION DE PRINCIPE DES MAS



VOLUMÉTRIE PRÉSENTE SUR LE SECTEUR

Tendance globale :

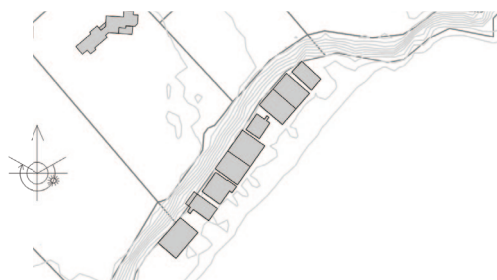
Mas préfabriqués au faîtage majoritairement parallèle à l'étang - petites unités, quelques mas plus grands sous forme de nef perpendiculaire. Forte présence de la falaise arrière au dessus des toitures des mas.

Évolutions repérées à conforter :

Surélévation d'un niveau.

Toiture terrasse.

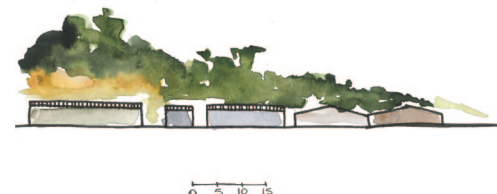
Regroupement de mas mitoyens.



SITUATION 2



IMPLANTATION DE PRINCIPE DES MAS



VOLUMÉTRIE PRÉSENTE SUR LE SECTEUR

Tendance globale :

Disposition à part égale de mas sur deux niveaux avec une orientation perpendiculaire et de mas plus petits, au faîtage parallèle à l'étang.

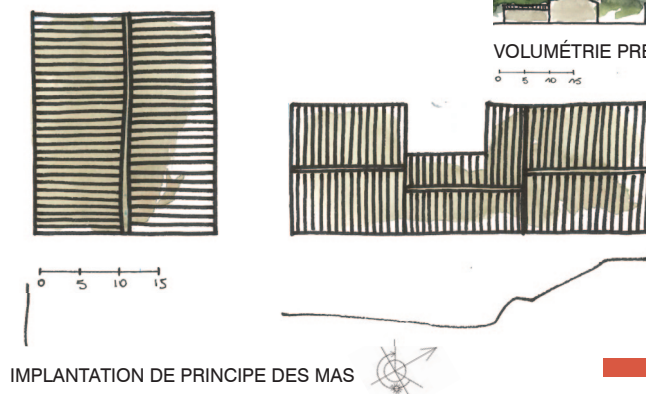
Implantation contre la falaise. Forte présence du bosquet de la pépinière l'arrière des mas.

Évolutions repérées à conforter :

Surélévation possible des mas a rez-de-chaussée et développement sur l'avant des mas existants.



SITUATION 3



IMPLANTATION DE PRINCIPE DES MAS



VOLUMÉTRIE PRÉSENTE SUR LE SECTEUR

Tendance globale :

Grande disparité de volumétrie et des implantations contraintes par le relief. Une occupation en double épaisseur et des emprises très larges générant un gabarit d'ensemble d'apparence assez bas. Des motifs sans cohérence et parfois inadaptés

Évolutions repérées à conforter :

Surélévation des petites unités et réorientation du faîtage.

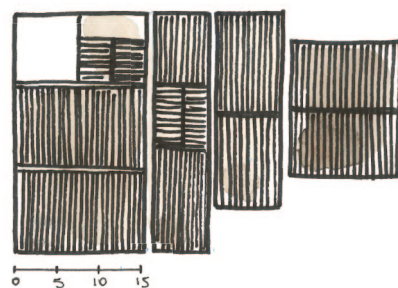
Harmonisation des volumétries.

EMPRISES IMPORTANTES (EN SURFACE AU SOL) DANS LE SECTEUR CONSIDÉRÉ

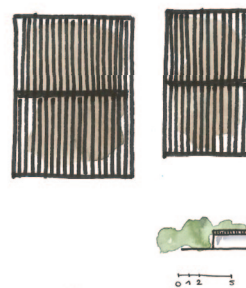
SECTEUR CONCHYLICOLE - ANNEXES EXTRAIT DIAGNOSTIC



SITUATION 4



IMPLANTATION DE PRINCIPE DES MAS



VOLUMÉTRIE PRÉSENTE SUR LE SECTEUR

Tendance globale :

Une majorité de mas avec un faîtage parallèle à l'étang et une certaine densité du secteur. Quelques avancées en sous échelle sur le domaine maritime.

Évolutions repérées et à conforter :

Un langage de double volume avant et arrière.

Des avancées de type terrasse, sur les petites unités.



SITUATION 4 SUITE



IMPLANTATION DE PRINCIPE DES MAS AU CENTRE



VOLUMÉTRIE PRÉSENTE SUR LE SECTEUR

Tendance globale :

Une concentration de grandes unités en extrémité du secteur considéré et un tissu lâche et distendu entre ces grandes exploitations. Des emprises assez larges qui côtoient des petits mas sur des parcelles très grandes. La majorité des grandes unités sont composées d'un grand volume sous forme de nef avançant sur l'étang et fragmenté en plusieurs volumes latéraux.

Les petits mas sont formés d'une agrégation de volume aux orientations et gabarits souvent différents sur une même exploitation et sont, pour certaines, assez éloignés du rivage.

Évolutions repérées à conforter :

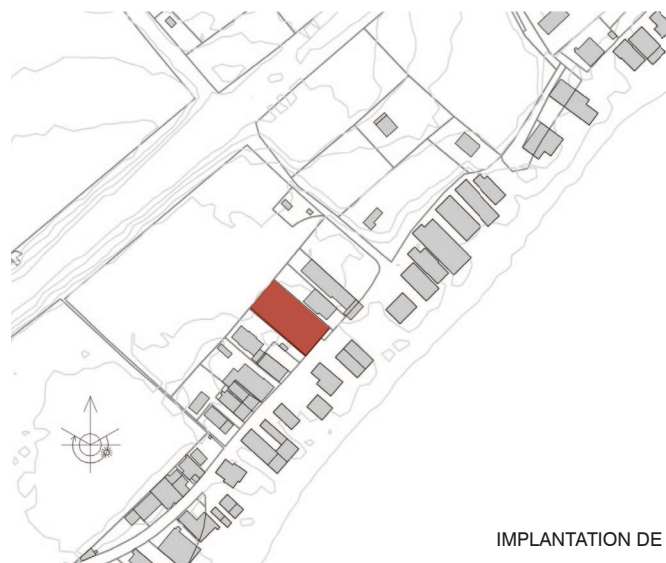
Un développement en avancée sur l'étang.

Un développement des emprises plus larges.

Un langage de terrasse et de couverture de l'avant des mas en utilisant le langage des rails et portiques pour un double usage de ces espaces en front d'étang.

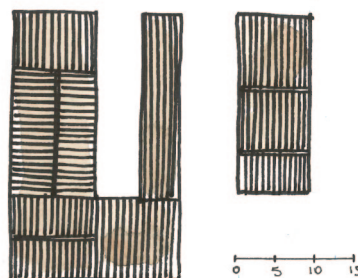
EMPRISES IMPORTANTES (EN SURFACE AU SOL) DANS LE SECTEUR CONSIDÉRÉ

SECTEUR CONCHYLICOLE - ANNEXES EXTRAIT DIAGNOSTIC



SITUATION 5

IMPLANTATION DE PRINCIPE DES MAS



0 5 10 15

Tendance globale :

Un ensemble d'unité moyenne, souvent assez réduite au premier plan et plus grande sur l'arrière qui laisse supposer un fonctionnement de l'exploitation en deux unités.

Des anciens mas le long de la voie inutilisés aujourd'hui.

Des orientations multiples et des volumétries inégales avec tout de même de grandes emprises en arrière.

Évolutions repérées à conforter :

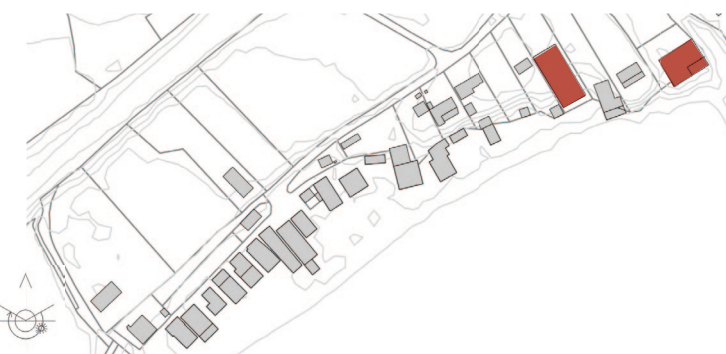
Un développement en profondeur rendu possible par le très faible dénivelé et la desserte.

Les gabarits les plus gros sont sous forme de hangar avec faîtage perpendiculaire et qui s'avancent vers l'étang.



VOLUMÉTRIE PRÉSENTE SUR LE SECTEUR

0 5 10 15



SITUATION 6

IMPLANTATION DE PRINCIPE DES MAS



0 5 10 15



VOLUMÉTRIE PRÉSENTE SUR LE SECTEUR

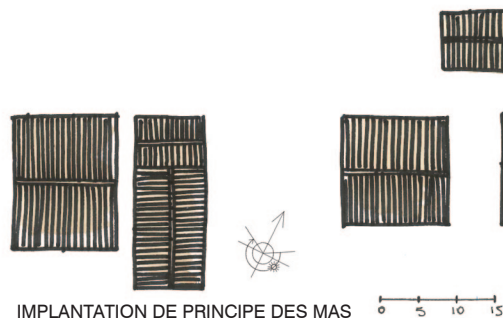
0 5 10 15

EMPRISES IMPORTANTES (EN SURFACE AU SOL) DANS LE SECTEUR CONSIDÉRÉ

SECTEUR CONCHYLICOLE - ANNEXES EXTRAIT DIAGNOSTIC



SITUATION 7



IMPLANTATION DE PRINCIPE DES MAS

Tendance globale :

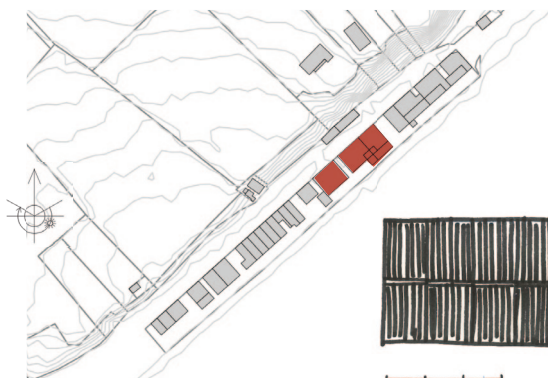
Une configuration particulière avec la présence du port et de quelques grandes unités bâties qui dominent le secteur.
Des très petites unités au centre sur un ou deux niveaux.

Évolutions repérées à conforter :

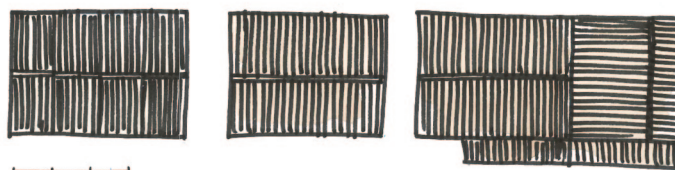
Surélévation des mas à rez-de-chaussée.
Augmentation de l'emprise au sol en rassemblant des parcelles mitoyennes.



VOLUMÉTRIE PRÉSENTE SUR LE SECTEUR



SITUATION 8



IMPLANTATION DE PRINCIPE DES MAS

Tendance globale :

Opération d'ensemble avec trois occurrences plus hautes et larges mais une volumétrie globale plutôt basse, à rez-de-chaussée.
Des faîtages exclusivement parallèles à l'étang (une seule exception).
Forte présence de la falaise arrière au dessus des toitures des mas.

Évolutions repérées à conforter :

Surélévation des mas à rez-de-chaussée.
Toiture terrasse envisageable.
Regroupement de mas mitoyen.



VOLUMÉTRIE PRÉSENTE SUR LE SECTEUR

EMPRISES IMPORTANTES (EN SURFACE AU SOL) DANS LE SECTEUR CONSIDÉRÉ

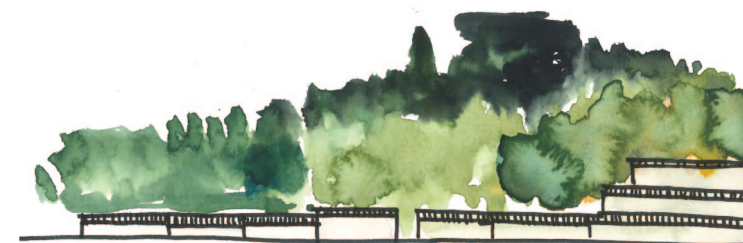
SECTEUR CONCHYLICOLE - ANNEXES EXTRAIT DIAGNOSTIC



SITUATION 9



IMPLANTATION DE PRINCIPE DES MAS



VOLUMÉTRIE PRÉSENTE SUR LE SECTEUR

Tendance globale :

Des petits mas positionnés à l'avant contre le dénivelé plutôt bas avec quelques surélévations. Ponctuellement une deuxième rangée de mas à l'arrière et des enchevêtrements de volume en « cascade ». Des faitages majoritairement parallèles à l'étang. Des « effets de groupes » très denses sur plusieurs courbes de niveaux avec des implantations plus anciennes et des ensembles de mas qui couvrent plusieurs usages.

Évolutions repérées à conforter :

Surélévation des mas à rez-de-chausée.

Intégration des anciennes unités bâties au mas moderne

EMPRISES IMPORTANTES (EN SURFACE AU SOL) DANS LE SECTEUR CONSIDÉRÉ