

CARACTÉRISTIQUES ET MORPHOLOGIE

ZONE CONCHYLICOLE DE LOUPIAN

MARS 2019

L'AMÉLIORATION DES CONNAISSANCE DU SITE

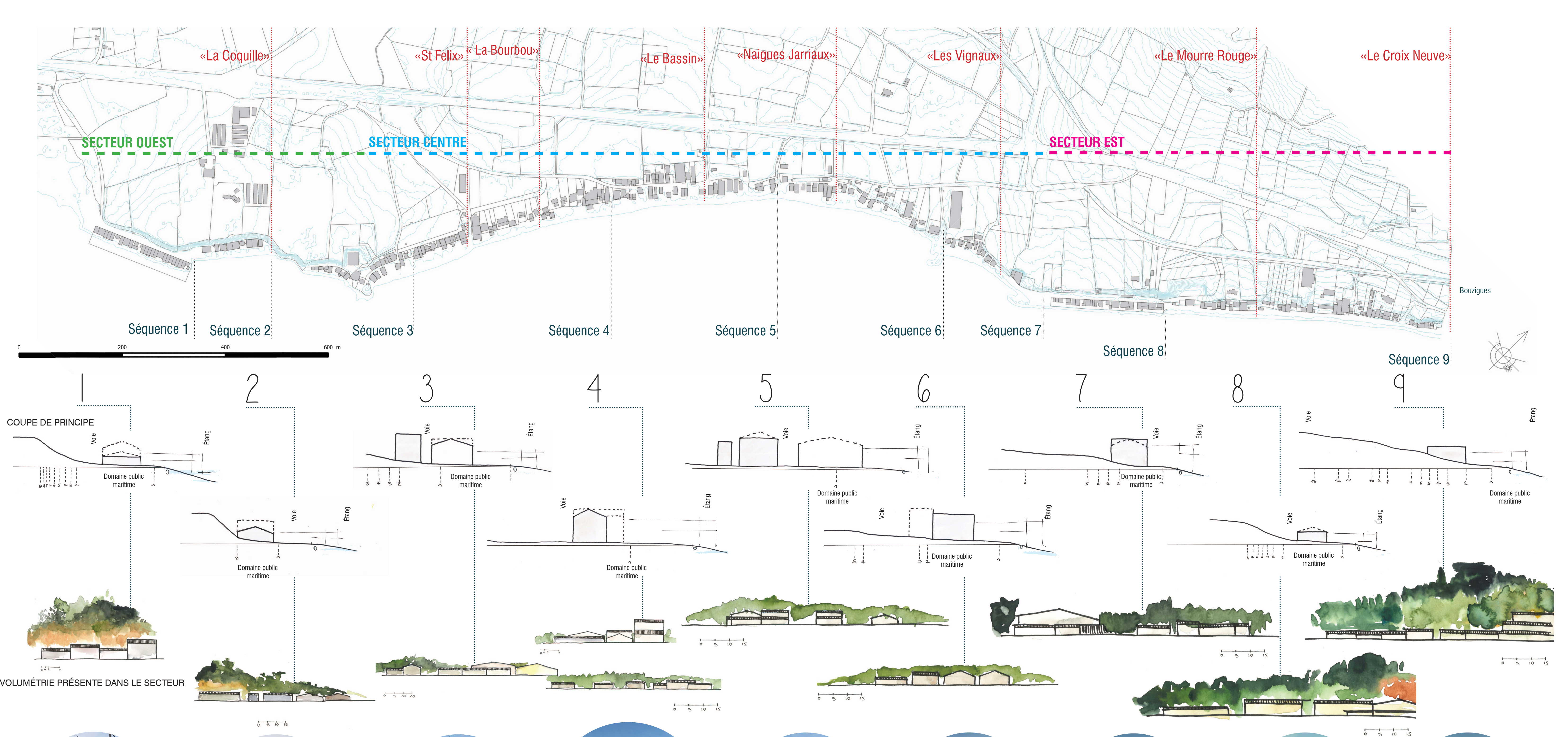
D'un point de vue morphologique, le littoral présente des situations aux caractéristiques très différentes au regard notamment de la topographie, de l'occupation du domaine public maritime, de la desserte des mas et de l'accès du public à la rive. Les mas de grande taille sont disséminés de façon générale sur le littoral, sans effet de concentration. La variété des implantations sont notamment guidées par la forme de la côte et par la possibilité physique dont dispose les exploitants pour s'agrandir. Se côtoie ainsi des mas qui vont de 20 m² à plusieurs centaines de m². Le nombre de tables guident également les besoins du local d'exploitation.

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

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

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

Un premier diagnostic sur site nous a permis de croiser différents critères et de rassembler les mas et les séquences selon des grandes catégories :



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 faïssée arrière au dessus des toitures des mas.

Évolutions repérées à conforter :

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

Tendance globale :

- Disposition à part égale de mas sur deux niveaux avec une orientation perpendiculaire et de mas plus petits, forme de nef perpendiculaire. Forte présence du bosquet de la pépinière l'arrière des mas.

Évolutions repérées à conforter :

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

Tendance globale :

- Grande disparité de volumétrie et des implantations contraires, 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 inadéquats.

Évolutions repérées à conforter :

- Surélévation des petites unités et réorientation du faîtage.
- Harmonisation des volumétries.

Tendance globale :

- Un ensemble d'unité moyenne, couvert assez réduit 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.

Tendance globale :

- Une alternance de très petits gabarits, ponctuelle d'établissements droits sur un niveau. Des parcelles peu denses.

Évolutions repérées à conforter :

- Des orientations de faîtage multiples quasiment équivalentes. Les petits mas privilégiant des faîtages parallèles à l'étang.

Tendance globale :

- Une configuration particulière avec la présence du port et de quelques grandes unités bâties qui dominent le secteur.

Évolutions repérées à conforter :

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

Tendance globale :

- Opération d'ensemble avec trois occurrences plus hautes et larges avec une volumétrie globale plutôt basse, à rez-de-chaussée.

Évolutions repérées à conforter :

- Des faîtages exclusivement parallèles à l'étang (une seule exception).
- Forte présence de la faïssée arrière au dessus des toitures des mas.

Évolutions repérées à conforter :

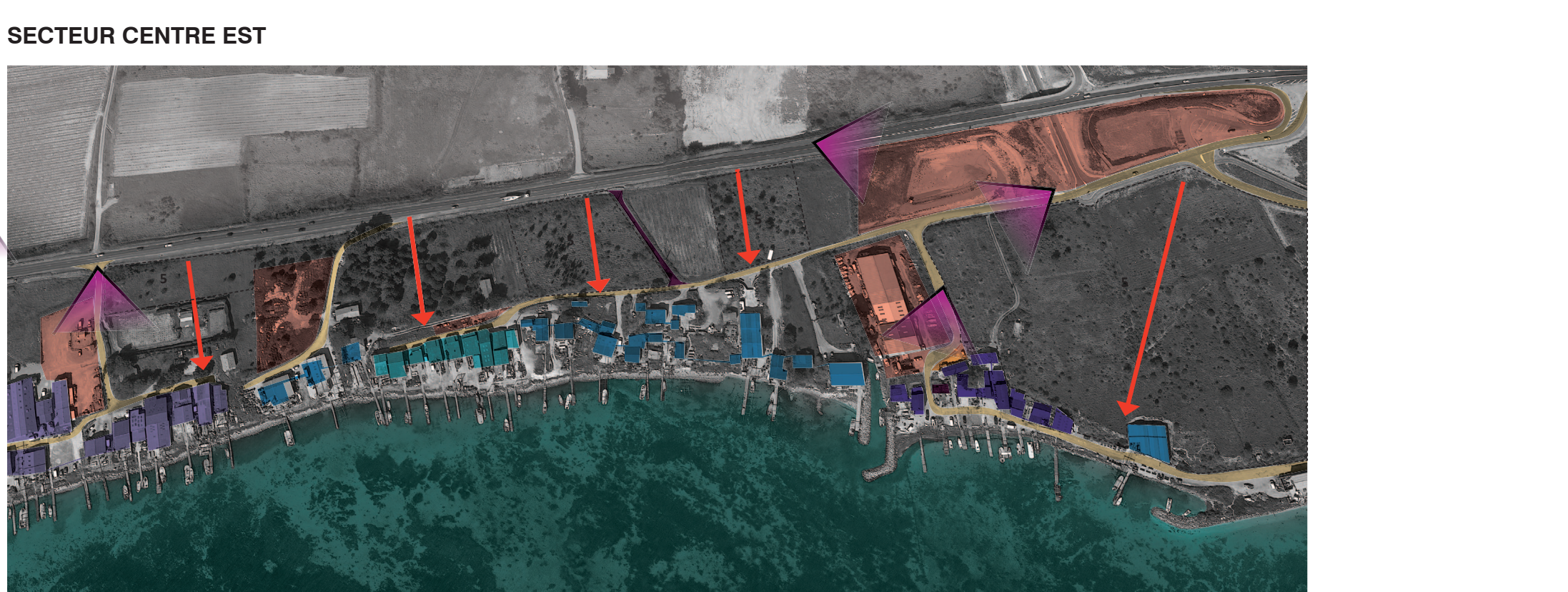
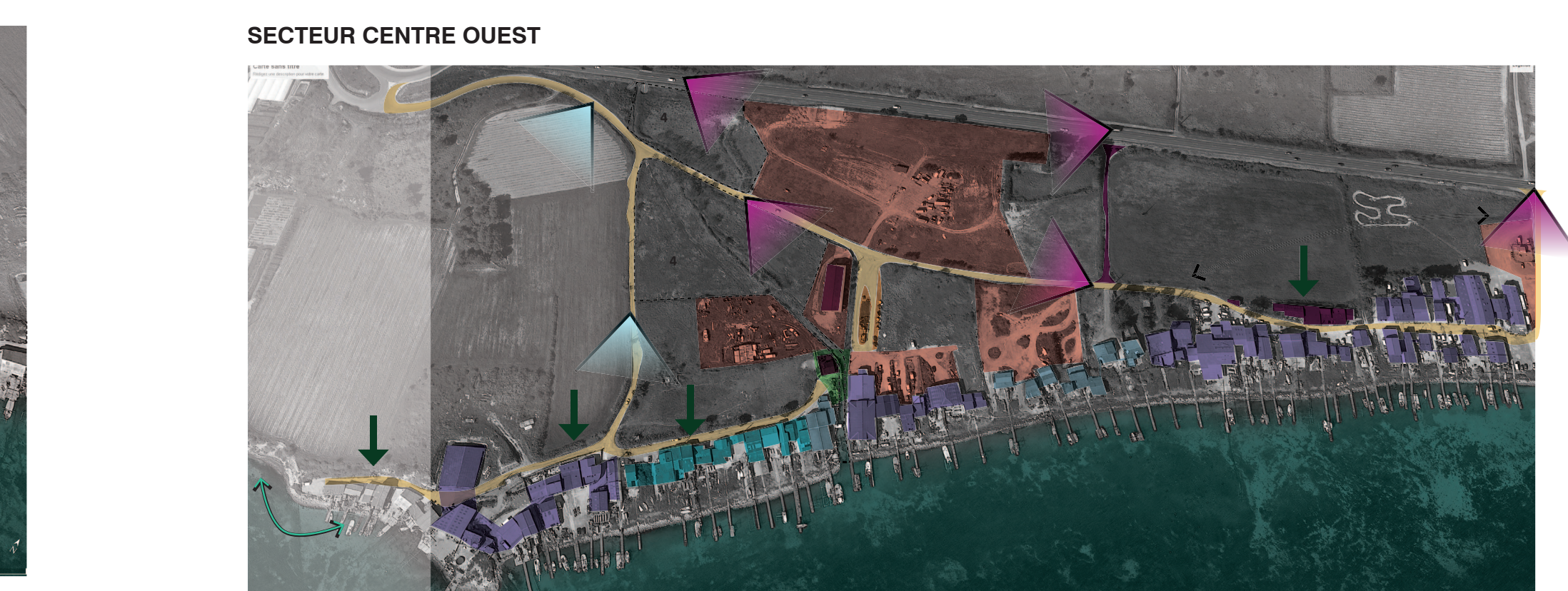
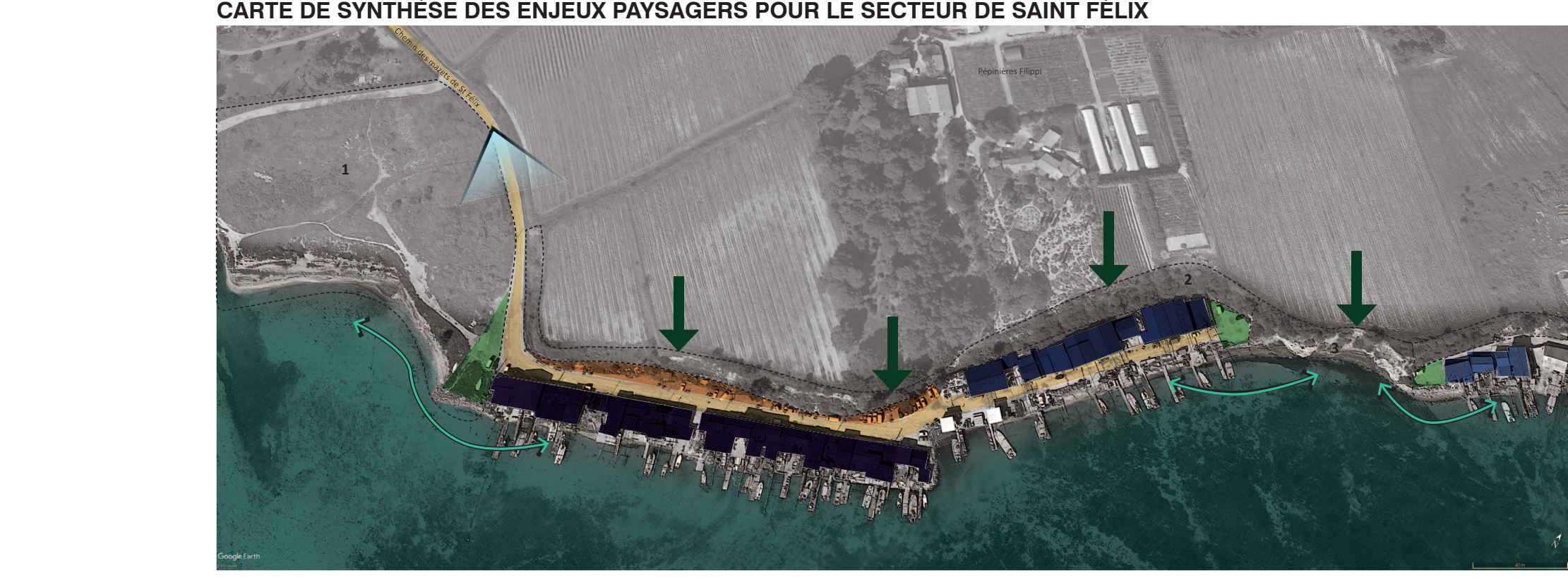
- Surélévation des mas à rez-de-chaussée.
- Regroupement de mas mitoyens.

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 faîtages 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 :

- Intégration des anciennes unités bâties au mas moderne.



Articulations / transitions / scénographie du rapport aux espaces naturels et agricoles	Espaces publics / secteurs partagés par les exploitants	Bâti d'exploitation	Articulations / transitions	Espaces publics / secteurs partagés par les exploitants	Bâti d'exploitation
<ul style="list-style-type: none">Transition qualitative espace naturel / espace de travail - zone conchylicole à valoriserContact qualitatif espace agricole / espace de travail - zone conchylicole à préserverPoint de vue qualitatif : valoriser la découverte mise river naturelles / espace de travailZone de nature à restaurer - zone humide de l'estuaire du Palud - évacuer les dépôts sauvagesmettre en défens pour les véhicules à moteurZone de nature à préserver - ruisseau arrosant - mettre en défens pour protéger les pieds de talus (intrusion marginale / érosion)redéfinir ponctuellement pour tenir les talusZone de nature à conforter - ruisseau et plage naturelle - mettre en accessibilité la plage (entretien du cheminement piéton) repenser ponctuellement pour tenir les talus ?reculiser les talus	<ul style="list-style-type: none">Accompagnement voie de desserte à optimiser : mise en défens des marges naturelles / lots à révisibiliserdéfinition qualitative des places de stationnementcréation de points de collecte des déchets intégrésqualification architecturale ponctuellepréservation des traversantes (percées visuelles) en lien avec l'accessibilité du DPMFonds d'impasse / débâchés 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'exploitationdéfinition qualitative des places de stationnementVoie de desserte en impasse à restaurer : réflexion de la chaussée (dégradée) - réflexion sur les sols (qualité / accès aux usages)qualifier les chemins à préserver autant que possible (fonction du gabarit des véhicules / usages PL)	<ul style="list-style-type: none">Bâti en front d'étang (développement rivulaire réduit 5-10m) / petits volumes homogènes / implantation régulière et dense (front bâti continu à l'alignement sur la voie de desserte)préservation des traversantes (percées visuelles) en lien avec l'accessibilité du DPMBâti entassé au talus reculé derrière la voie de desserte qui coupe l'espace de travail - dégroupement 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 ponctuelleBâti accolé 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 interstitiels / occupation parcellaire au niveau des zones de stockage5. Zone agricole abandonnée - friche post-culturelle - maintenir autant que possible le milieu ouvert (graines naturelles)	<ul style="list-style-type: none">Transition qualitative espace naturel / espace de travail - zone conchylicole à valoriserContact qualitatif espace agricole / espace de travail - zone conchylicole à préserver, voie conforterPoint de vue qualitatif : valoriser la découverte mise river naturelles / espace de travailZone de nature à restaurer - ruisseau de la Bourbou - évacuer les dépôts sauvagesmettre en défens des marges naturelles / cicatrisation des espaces non indispensables à l'exploitationVoie de desserte en impasse à restaurer : réflexion de la chaussée (dégradée) - réflexion sur les sols (qualité / accès aux usages)qualifier les chemins à préserver autant que possible (fonction du gabarit des véhicules / usages PL)Parcelle « vrinne » en limite d'espace naturel / agricole à intégrer : déqualifier les activités sans lien avec l'espace agricole5. Zone agricole abandonnée - friche post-culturelle - maintenir autant que possible le milieu ouvert (graines naturelles)	<ul style="list-style-type: none">Accompagnement voie de desserte à optimiser : mise en défens des marges naturelles / lots à révisibiliserdéfinition qualitative des places de stationnementcréation de points de collecte des déchets intégrésqualification architecturale ponctuellepréservation des traversantes (percées visuelles) en lien avec l'accessibilité du DPMFonds d'impasse / débâchés 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'exploitationdéfinition qualitative des places de stationnementVoie de desserte en impasse à restaurer : réflexion de la chaussée (dégradée) - réflexion sur les sols (qualité / accès aux usages)qualifier les chemins à préserver autant que possible (fonction du gabarit des véhicules / usages PL)	<ul style="list-style-type: none">Bâti en front d'étang (développement rivulaire réduit 5-10m) / petits volumes homogènes / implantation régulière et dense (front bâti continu à l'alignement sur la voie de desserte)qualification architecturale ponctuelleBâti alterné avec zones boisées d'usages mixtes (habitat, restauration, exploitation conchylicole...) / gabarits hétérogènes / implantation irrégulière et peu densecontrôle de la volumétrie (rapport à la hauteur de talus à maîtriser)qualification architecturale ponctuelleBâti dense / volumes variables petits à très petits / implantation irrégulière (front bâti discontinu / orientation variable)contrôle de la volumétrie du bâtiintégration des zones de stockage (occupation parcellaire) et maîtrise de l'étalementexpression des bâtiments non utiles