



source photo : Commune de Loupian

LOUPIAN

SITE PATRIMONIAL
REMARQUABLE

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

//DIAGNOSTIC//

DÉCEMBRE 2019



SOMMAIRE

1.

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE.....3

- A. LE SITE ET SES CARACTÉRISTIQUES // 4
- B. LES DONNÉES RÉGLEMENTAIRES PATRIMONIALES // 8
- C. LES DONNÉES RÉGLEMENTAIRES ENVIRONNEMENTALES // 14
- D. LE PASSAGE DE LA ZPPAUP A L'AVAP // 18



2.

L'APPROCHE PAYSAGÈRE GLOBALE.....20

- A. LA GÉOLOGIE // 21
- B. LA TOPOGRAPHIE // 23
- C. LES MOTIFS VÉGÉTAUX // 25
- D. L'HYDROGRAPHIE // 26
- E. LES UNITÉS PAYSAGÈRES // 27

3.

LA VILLE A TRAVERS SON HISTOIRE.....29

- A. LES PAYSAGES À TRAVERS L'HISTOIRE // 30
- B. L'ANTIQUITÉ SUR LE TERRITOIRE // 35
- C. LE DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE // 40

4.

L'ANALYSE URBAINE ET ARCHITECTURALE.....47

- TISSU URBAIN ET TYPES ARCHITECTURAUX // 48
 - 1. ÉPOQUE MODERNE 16ÈME/18ÈME // 49
 - 2. ÉPOQUE CONTEMPORAINE 19ÈME // 57
 - 3. LE SECTEUR CONCHYLICOLE // 70

5.

DYNAMIQUES PAYSAGÈRES ARCHITECTURALES ET URBAINES.....85

- A. LES GARRIGUES // 86
- B. L'ESPACE AGRICOLE // 89
- C. LE CENTRE MÉDIÉVAL // 92
- D. LA VILLE HORS REMPARTS // 93
- E. LE TISSU PAVILLONNAIRE // 94
- F. LES RIVES // 95



6.

LES ENJEUX DE PROTECTION.....100

- A. LA DÉCOUVERTE DE LA VILLE // 101
- B. LES SÉQUENCES D'ARRIVÉE ET LES VUES // 103
- C. LE CENTRE VILLAGEOIS // 105
- D. LA ZONE LITTORALE // 107



1.

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

A. LE SITE ET SES CARACTÉRISTIQUES

**B. LES DONNÉES RÉGLEMENTAIRES
PATRIMONIALES**

**C. LES DONNÉES RÉGLEMENTAIRES ENVI-
RONNEMENTALES**

D. LE PASSAGE DE LA ZPPAUP À L'AVAP

A. LE SITE ET SES CARACTÉRISTIQUES

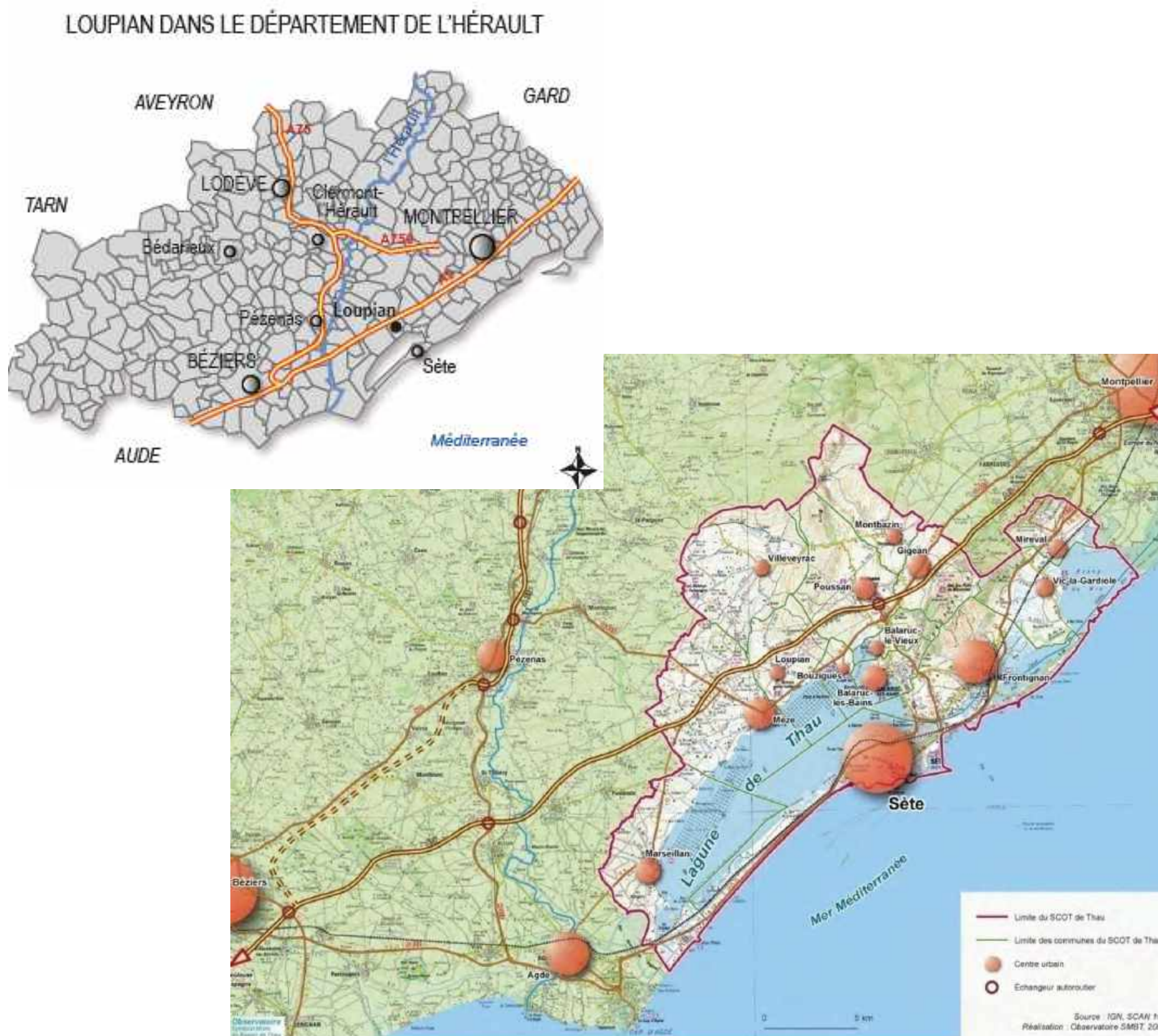
1. Situation géographique

A 30 km de Montpellier et 20 km de Sète, la commune de Loupian s'inscrit dans le territoire très remarquable du littoral du bassin de Thau, véritable petite mer intérieure. Ses rives s'allongent sur plus de 20 km de long pour une épaisseur d'environ 7 km. Il est protégé de la Mer Méditerranée par un lido épais sur lequel passent l'ancienne RN 112, aujourd'hui route de la commune de Sète et la voie de chemin de fer.

Côté terre, l'autoroute A9 est à quelques kilomètres de sa bordure, le préservant du trafic de transit le plus important. Favorable à la fois aux cultures marines, à la plaisance, à la baignade et à l'urbanisation, il bénéficie du premier Schéma de mise en valeur de la mer mis en œuvre en France, pour organiser le partage des usages dans l'espace et dans le temps.

La commune présente sur l'ensemble de son territoire des éléments du patrimoine qui témoignent de l'ancienneté de l'occupation du territoire. De nombreux sites archéologiques importants parsèment le territoire ; la commune possède trois monuments historiques classés et un document de ZPPAUP.

Sur l'étang, c'est après la seconde guerre mondiale que l'activité conchylicole se développe particulièrement ; elle attire aujourd'hui de nombreux touristes, et représente un enjeu important économique. Toutefois, la qualité esthétique et pittoresque du secteur conchylicole, est fragile et à maintenir en dépit de l'évolution des normes et des techniques qui souvent sont à l'origine de modifications et de travaux.



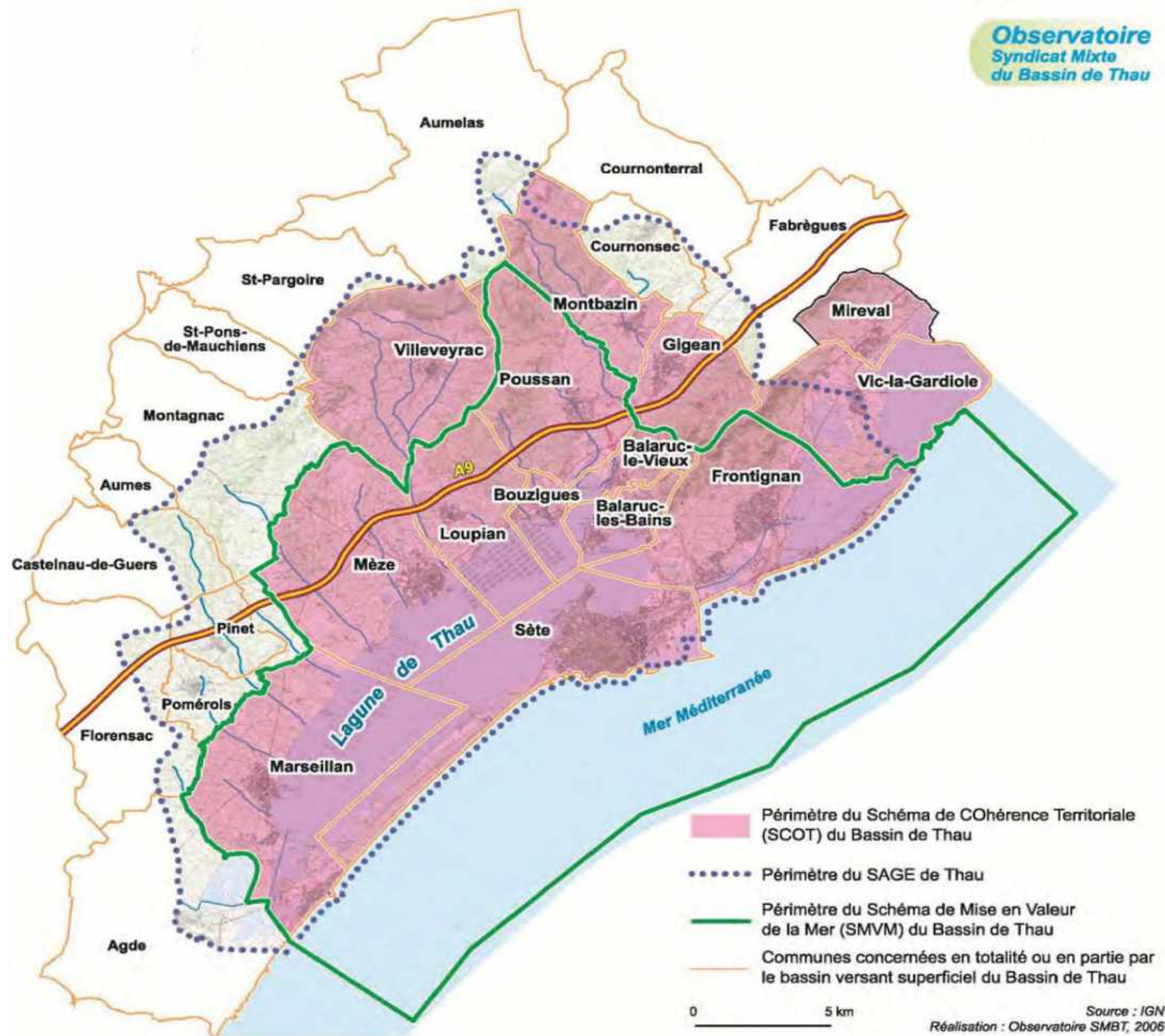
A. LE SITE ET SES CARACTÉRISTIQUES

1. Situation administrative

La Communauté d'agglomération du bassin de Thau, née au 1er janvier 2017 de la fusion entre Thau aggro et la CCNBT (Communauté de communes du Nord Bassin de Thau) a été rebaptisée « Sète agglomération méditerranéenne » depuis septembre 2017.

La commune est soumise à l'application de la loi littoral. Le SCOT du Bassin de Thau a identifié des types de coupures à l'urbanisation sur son territoire. Dans ces espaces, l'urbanisation est interdite et les aménagements doivent respecter le décret d'application de la loi littoral. Ces espaces font l'objet d'une protection homogène sur l'ensemble du département, à travers l'inscription des zonages dits « Nds » (zones protégées au titre de la loi littorale).

Son PLU doit être compatible avec le schéma de mise en valeur de la mer en vigueur (SMVM). Le territoire communal présente en effet de nombreux atouts, aussi bien sur le plan des équipements et services présents (écoles et collège, bureau de poste, équipements sportifs, commerces et services de proximité, etc) que sur le plan environnemental et patrimonial, qui sont des forces d'attractivité du territoire.

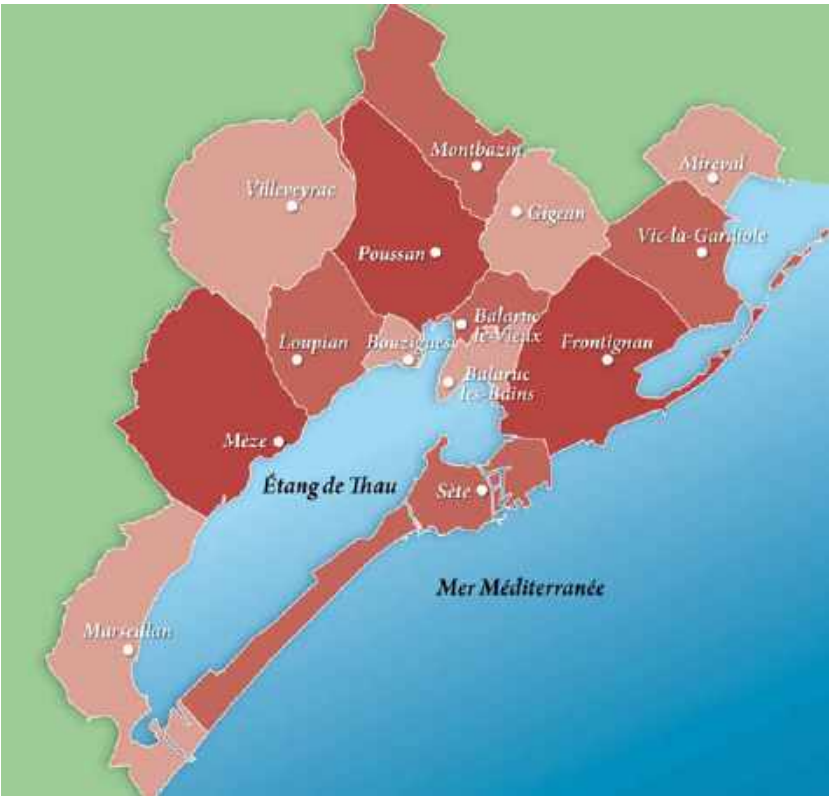


A. LE SITE ET SES CARACTÉRISTIQUES

1-3 LES SOLIDARITÉS TERRITORIALES

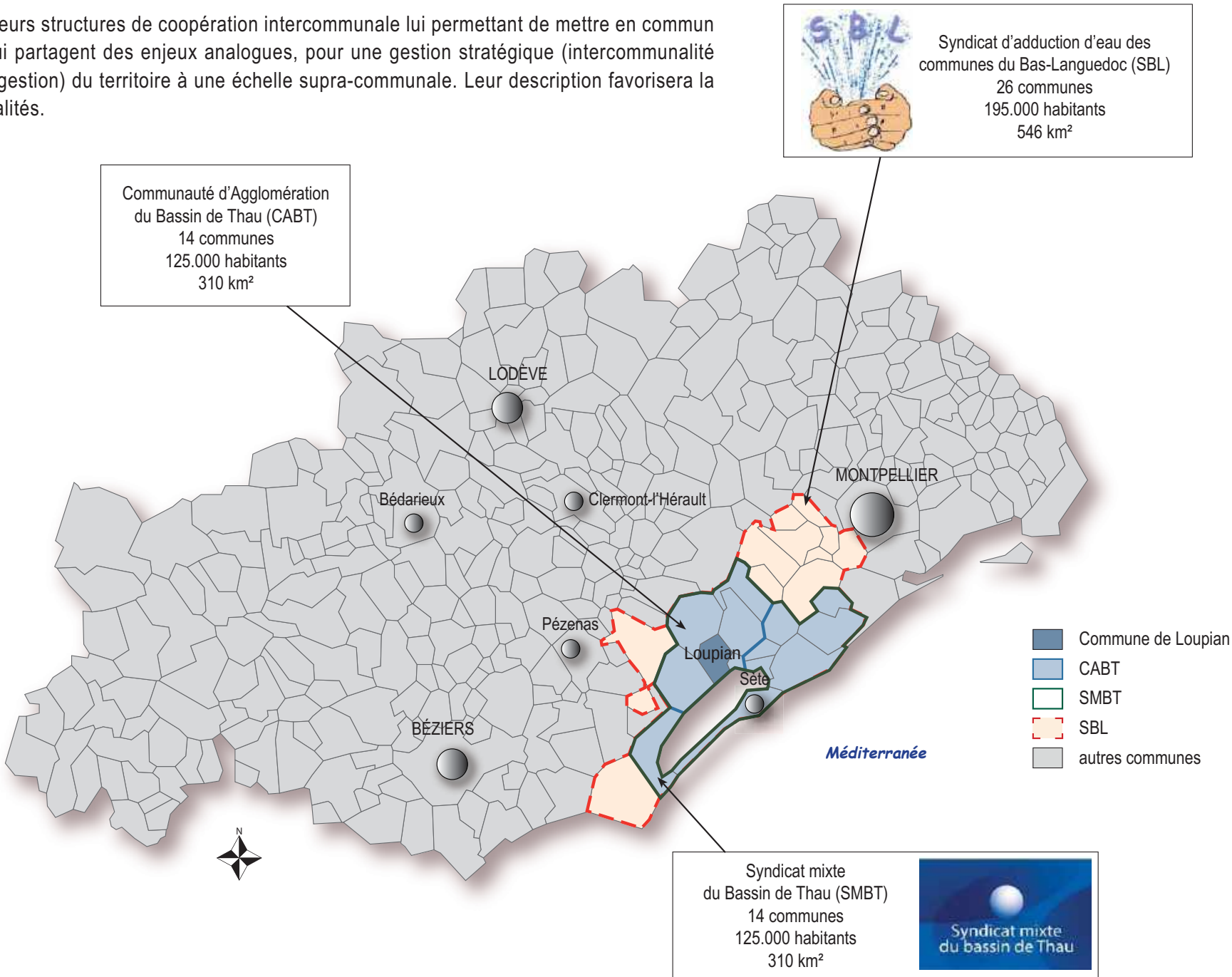
1-3-1 Intercommunalité de projet et intercommunalités techniques

La commune de Loupian est membre de plusieurs structures de coopération intercommunale lui permettant de mettre en commun ses moyens avec des communes voisines qui partagent des enjeux analogues, pour une gestion stratégique (intercommunalité de projet) et technique (intercommunalité de gestion) du territoire à une échelle supra-communale. Leur description favorisera la lisibilité de l'action publique et de ses potentialités.



Les communes de Sète Agglopôle

La CABT est devenu depuis Sète Agglopôle Méditerranée sur le même territoire.



A. LE SITE ET SES CARACTÉRISTIQUES

2. Climat

Le climat de la commune de Loupian est de type méditerranéen avec des étés chauds et des hivers humides et doux qui caractérisent le pourtour de la Méditerranée.

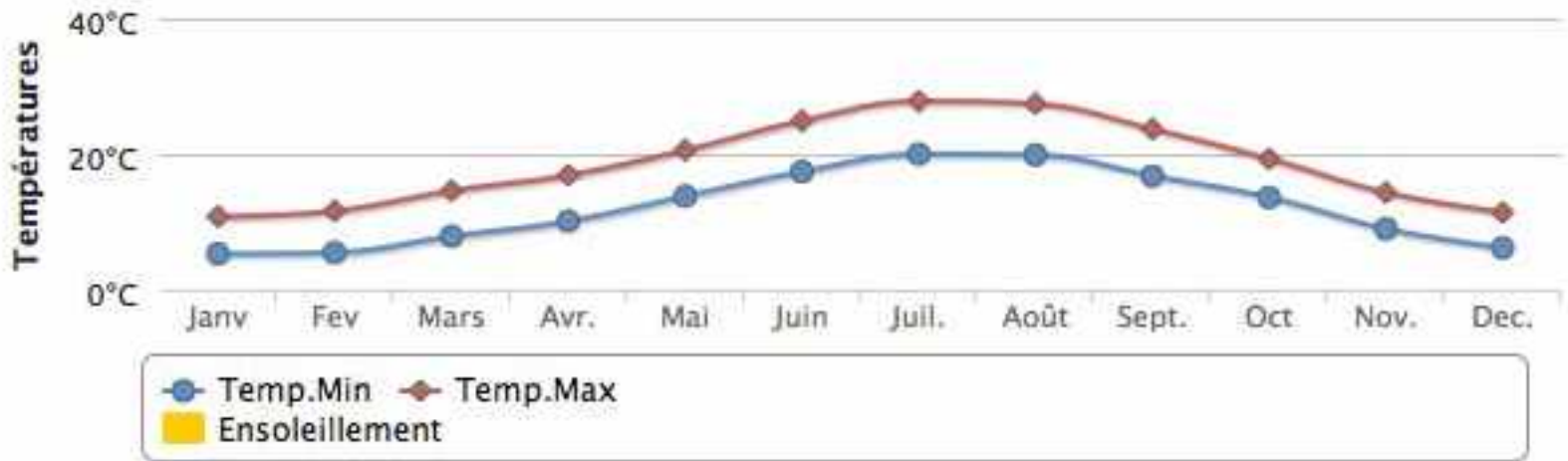
Cette commune est donc sous l'influence d'une mer chaude et est protégée des masses d'air venues de l'Atlantique ou du Nord par le relief des Cévennes. L'ensoleillement y est important, environ 2160 heures d'ensoleillement en 2014 (soit l'équivalent de 90 jours) contre une moyenne nationale de 1 665 heures de soleil par an.

Le régime pluviométrique y est typiquement méditerranéen à savoir une pluviométrie beaucoup plus importante en automne et en hiver que durant l'été qui s'avère très sec. Les précipitations orageuses peuvent quelquefois apporter en quelques heures 4 fois plus que la moyenne en un lieu donné. La moyenne des précipitations annuelles est au total de 690 mm. Les précipitations varient de 72 mm entre le mois le plus sec, juillet avec 23 mm, et celui le plus humide, 95 mm en octobre.

Côté température moyenne annuelle, celle-ci est de 14,3°C. Une différence de 16.3°C existe entre la température la plus basse, le mois de janvier avec 6,5°C et la plus élevée, le mois de juillet avec 22,8°C.

La commune de Loupian est en bordure de Méditerranée, la station la plus proche et la plus représentative choisie pour caractériser son climat est celle de Sète dont les diagrammes de température et de pluviométrie figurent sur la droite.

Source : PLU de Loupian / Météo France / climate.data.org



B. LES DONNÉES RÉGLEMENTAIRES PATRIMONIALES

1. LES SITES INSCRITS

La commune de Loupian compte sur son territoire 3 sites inscrits à savoir :

- les abords de l'ancien château (code SI1942111201) ;
- les restes des anciens remparts (code SI1942111202) ;
- les rives de l'Étang de Thau (code SI1973091801).

Les abords de l'ancien château ont été inscrits à la liste des immeubles protégés au titre des législations sur les monuments historiques et sur les sites par arrêté préfectoral du 15 mars 1980. Il a été inscrit en premier lieu le 12 novembre 1942. Ce site d'une superficie de 0,24 hectares regroupe :

- les façades méridionales, les élévations et toitures de la tour de l'Horloge, du château y compris la terrasse de la poste ;
- le sol de la place qui s'étend devant des édifices, plantations d'arbres, sur une longueur correspondant aux façades indiquées ;
- le sol du passage couvert et de la rue qui lui fait suite au nord, celui de la rue qui longe la façade septentrionale du château, le sol de la placette qui s'étend devant la chapelle romane et de la rue qui débouche sur cette place face à la chapelle
- la voûte du passage couvert, les façades, élévations et toitures des immeubles bordant les rues à savoir : le château, la tour de l'Horloge, l'immeuble attenant à la tour, les immeubles bordant sur la gauche la rue qui fait suite au passage couvert, les maisons et jardins qui bordent la placette et la façade romane.

Les restes des anciens remparts correspondent quant à eux à la porte et aux remparts « jusqu'au fond de l'impasse avec les arcs de pierre qui enjambent ladite impasse ; maison accolée à la porte nord-ouest et immeubles bâtis qui bordent l'impasse ». Ce site, d'une superficie de 0,02 hectares a été inscrit le 12 novembre 1942.

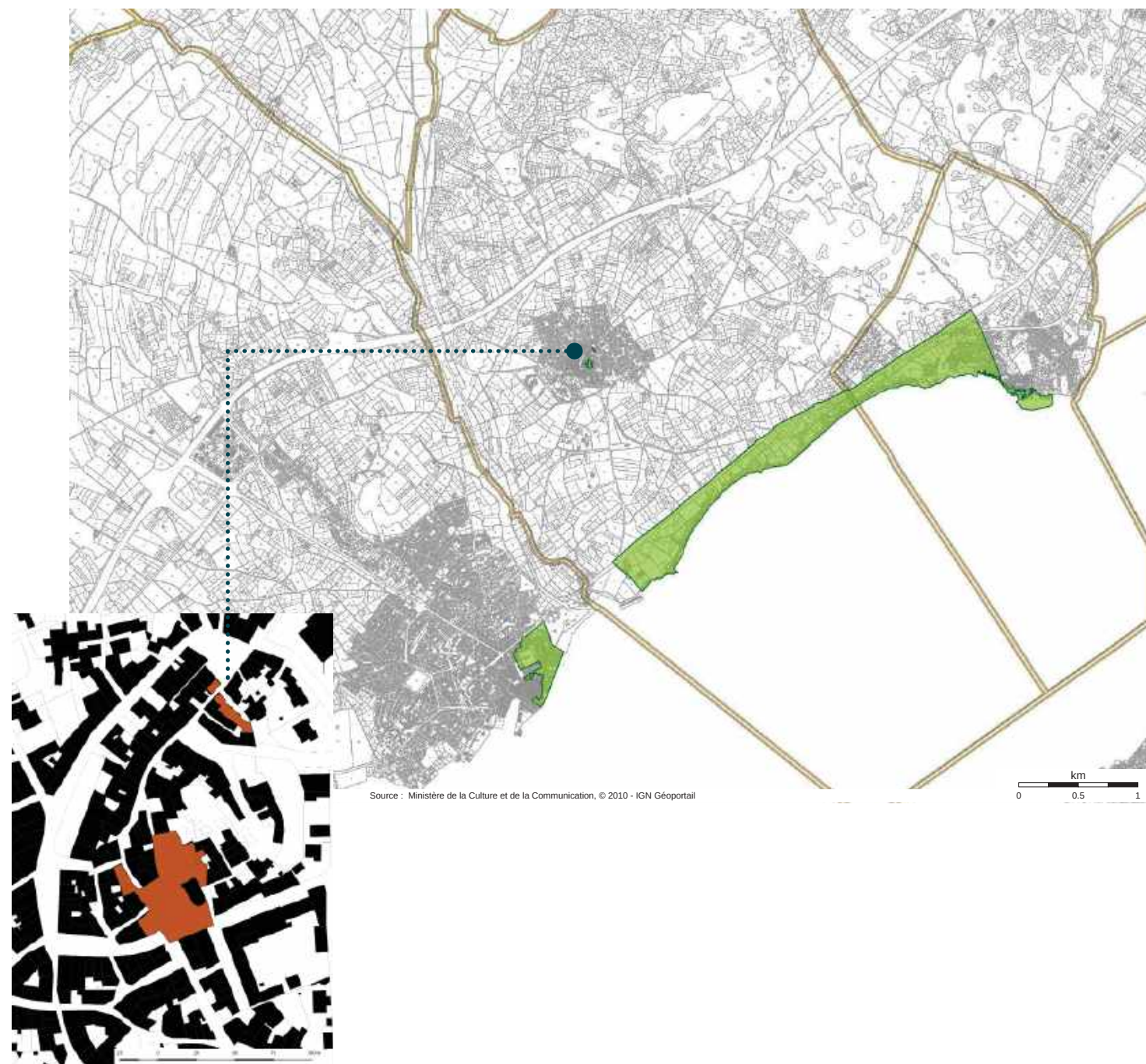
Le dernier site est celui dont la superficie est la plus importante avec près de 98 hectares s'étendant sur les deux communes de Loupian et de Bouzigues. Il a été inscrit le 18 septembre 1973 comme « l'ensemble formé par les rives de l'étang de Thau entre la Route Nationale n°113 et le plan d'eau et délimité comme suit dans le sens inverse des aiguilles d'une montre :

- depuis la limite nord du site protégé du port de Bouzigues, l'avenue de la gare, le chemin d'intérêt commun n°58E, la R.N. n°113 de Béziers à Montpellier jusqu'à la limite ouest de la parcelle n°115 (section E du cadastre de Loupian) ;
- les limites ouest des parcelles n°115 et 116 (section E du cadastre de Loupian) ;
- la ligne fictive prolongeant la limite ouest de la parcelle n°116 jusqu'à la rive droit de l'étang de Thau ;
- la rive nord de l'étang de Thau jusqu'à la limite nord du site protégé du port de Bouzigues ;
- la limite nord du site protégé du port de Bouzigues jusqu'à l'avenue de la Gare. ».

On notera que le dernier secteur de Saint Felix ne fait pas partie du site inscrit.

Source PLU de Loupian / Septembre 2015 - culture.gouv.fr

SITES INSCRITS



B. LES DONNÉES RÉGLEMENTAIRES PATRIMONIALES

2. LES IMMEUBLES CLASSÉS OU INSCRITS

La commune de Loupian compte 4 immeubles ou sites classés ou inscrits au titre des monuments historiques :

- L'Église Sainte Cécile

Ancienne possession de l'abbaye de Psalmodi, cette église au style caractéristique du «gothique languedocien» présente des croisées d'ogives profils, des chapiteaux et bases typiques du 14ème siècle.

Le plan est classique des édifices gothiques du Languedoc, avec nef large et unique, constituée de cinq travées, et contreforts très saillants formant murs boutants. Ce plan découle généralement des nécessités de défense qui s'imposaient dans la région expliquant ainsi son aspect extérieur de forteresse.

L'installation de l'église, à l'écart du village, s'explique par la préexistence du lieu de culte, ce qu'attestent les vestiges de l'église paléochrétienne tout à côté de l'édifice gothique.

Cette église a été classée monument historique par arrêté du 22 décembre 1949.

- La Chapelle Saint Hippolyte

Classée Monument Historique depuis le 17 décembre 1923, cette chapelle est entièrement d'époque romane (12ème siècle – seconde moitié). Dès sa construction, l'édifice a contribué à la défense du village comme le dénote la façade qui conserve les consoles en saillie d'un mâchicoulis qui devait défendre la porte d'entrée de l'église. L'édifice se compose d'une seule nef, de trois travées voûtées en berceau, avec arcs doubleaux enchâssés entre deux corps de bâtiments, ne recevant de lumière que des trois baies percées dans l'abside polygonale voûtée.

- Maison typique du 16ème siècle, 5 rue de la Brèche

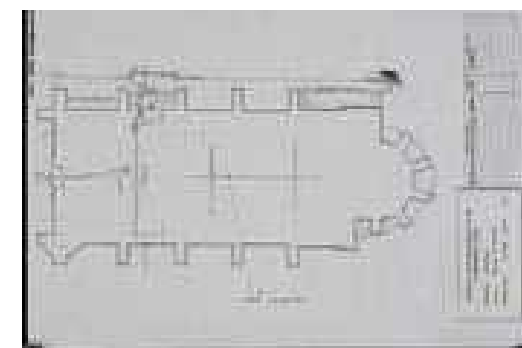
Cette maison du XVIème siècle est encore intacte et présente une fenêtre à meneaux. Datant du 4ème quart du 15ème siècle et du 1er quart du 16ème siècle, les façades et toitures ont été inscrites par arrêté le 15 juillet 1976.

- Site archéologique de la Villa Gallo-Romaine

Classé Monument Historique par arrêté le 27 mai 1970, ce site archéologique comprend les vestiges d'une villa et de ses mosaïques polychromes gallo-romaines. Cette villa, domaine agricole notable, était présente dès le IIème siècle après J.C. Elle était dédiée à la production de vin et à son exportation. Un atelier d'amphores et un port en lien avec celle-ci ont été retrouvés sur les rives de la lagune de Thau.



Église Sainte Cécile



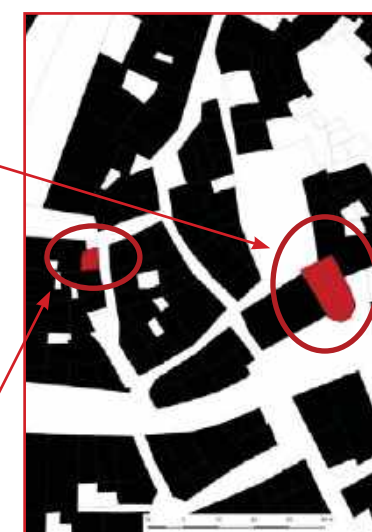
Chapelle Ste Hippolyte



Rue de la Brèche



Mosaïque de la villa



B. LES DONNÉES RÉGLEMENTAIRES PATRIMONIALES

3. LA ZPPAUP

La commune de Loupian est également classée dans sa totalité depuis le 13 octobre 2000 au sein d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), révisé en 2005.

Les ZPPAUP sont issues de la loi de décentralisation du 7 janvier 1983 (articles 70 à 72 de la loi n°83-8 du 7 janvier 1983), complétées par l'article 6 de la loi du 8 janvier 1993 qui a permis le rajout du «P» de paysage.

Les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager sont instituées autour des monuments historiques, de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique ou historique ou culturel.

La zone de protection comporte des prescriptions particulières en matière d'architecture et de paysage. Les travaux compris dans le périmètre de la zone de protection sont soumis à autorisation spéciale. La création d'une ZPPAUP suspend la servitude de protection des abords des monuments historiques (loi du 31 décembre 1913), ainsi que celles qui sont instituées par les sites inscrits (Loi du 2 mai 1930). C'est une servitude d'utilité publique qui s'impose au plan d'occupation des sols.

La Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager permet à une commune :

- d'identifier, à l'échelle de l'ensemble de son territoire, ce qui constitue son patrimoine et ses paysages : silhouette du village, monuments, ensembles bâtis, espaces publics, petits édifices ruraux, vestiges archéologiques, sites et paysages, plantations et boisements, cheminements, etc. ;

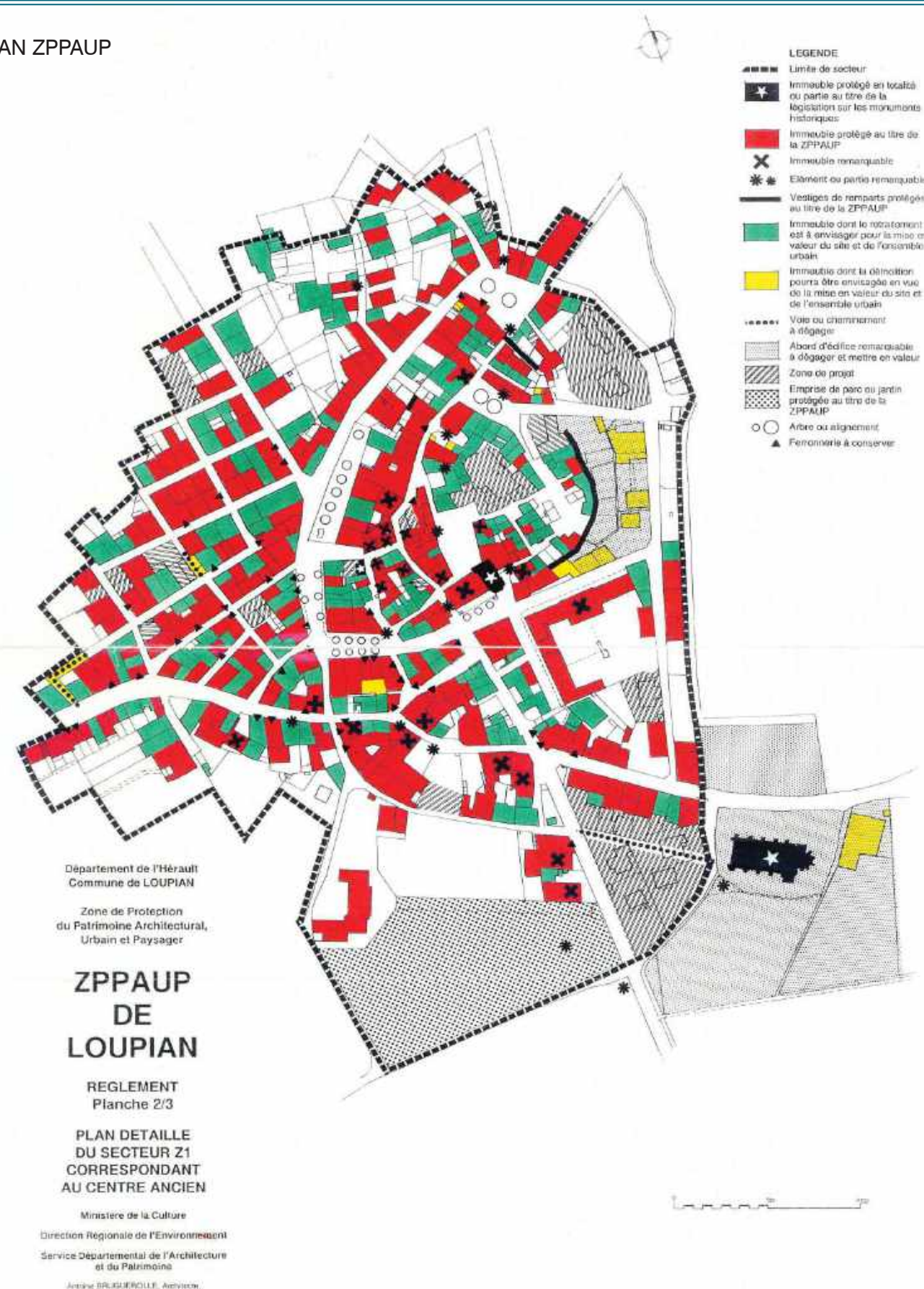
- de définir un projet global de protection et de mise en valeur.

La commune de Loupian a ainsi désiré instaurer une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Paysager et Urbain au motif de mettre en place une servitude de protection plus adaptée au site que les simples rayons de protection des monuments historiques existants, de faciliter la mise en valeur du centre ancien et de permettre un développement harmonieux de la commune en préservant le patrimoine existant et en respectant l'environnement paysager.

En matière d'urbanisme la Commune attendait la confirmation des enjeux naturels et paysagers par la fourniture d'un corps de règles et de recommandations adaptées au site facilitant l'élaboration et le contrôle des projets.

Source PLU de Loupian - Septembre 2015 / culture.gouv.fr / ZPPAUP Loupian 1996

PLAN ZPPAUP

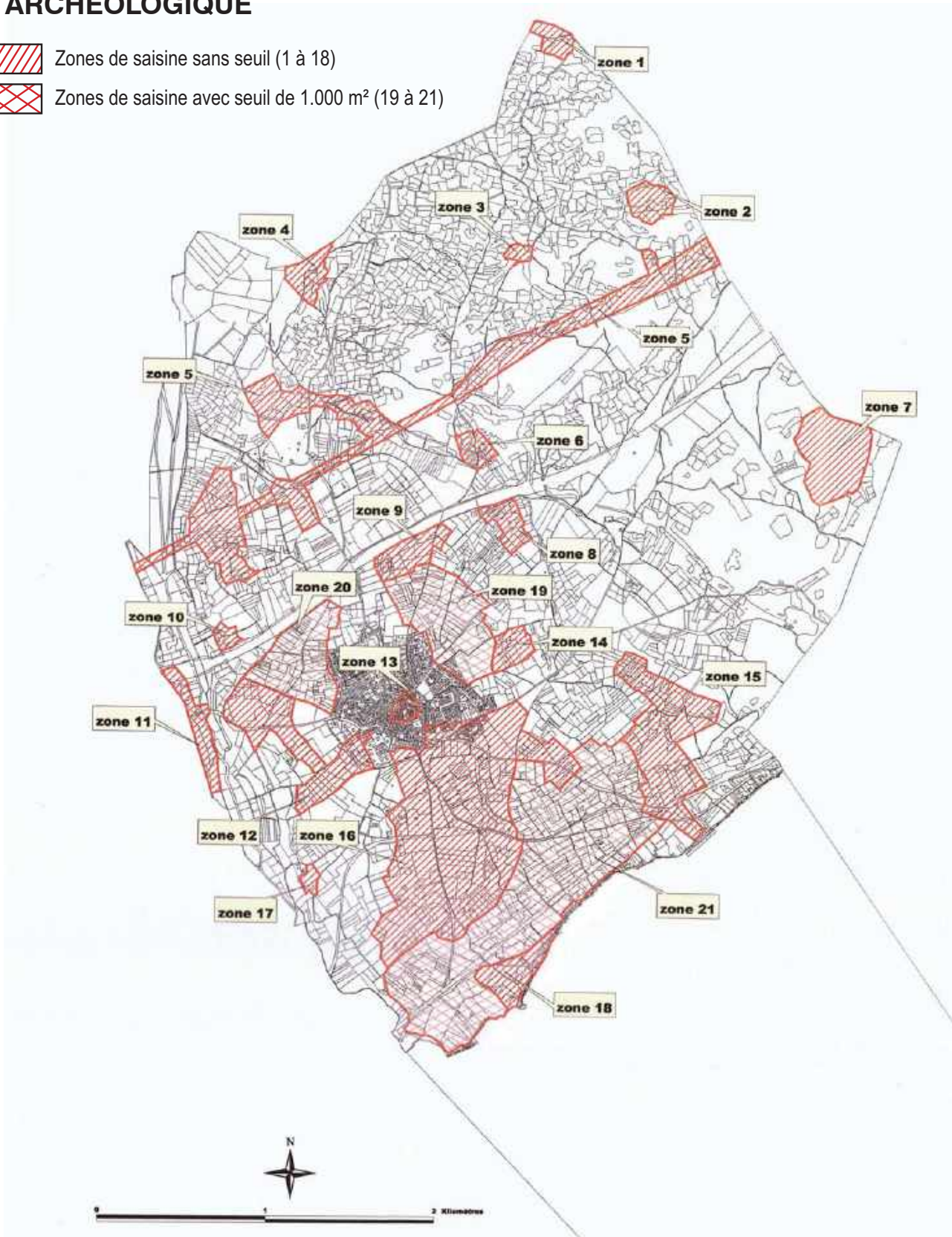




B. LES DONNÉES RÉGLEMENTAIRES PATRIMONIALES

4. DONNÉES ARCHÉOLOGIQUE

- Zones de saisine sans seuil (1 à 18)
- Zones de saisine avec seuil de 1.000 m² (19 à 21)

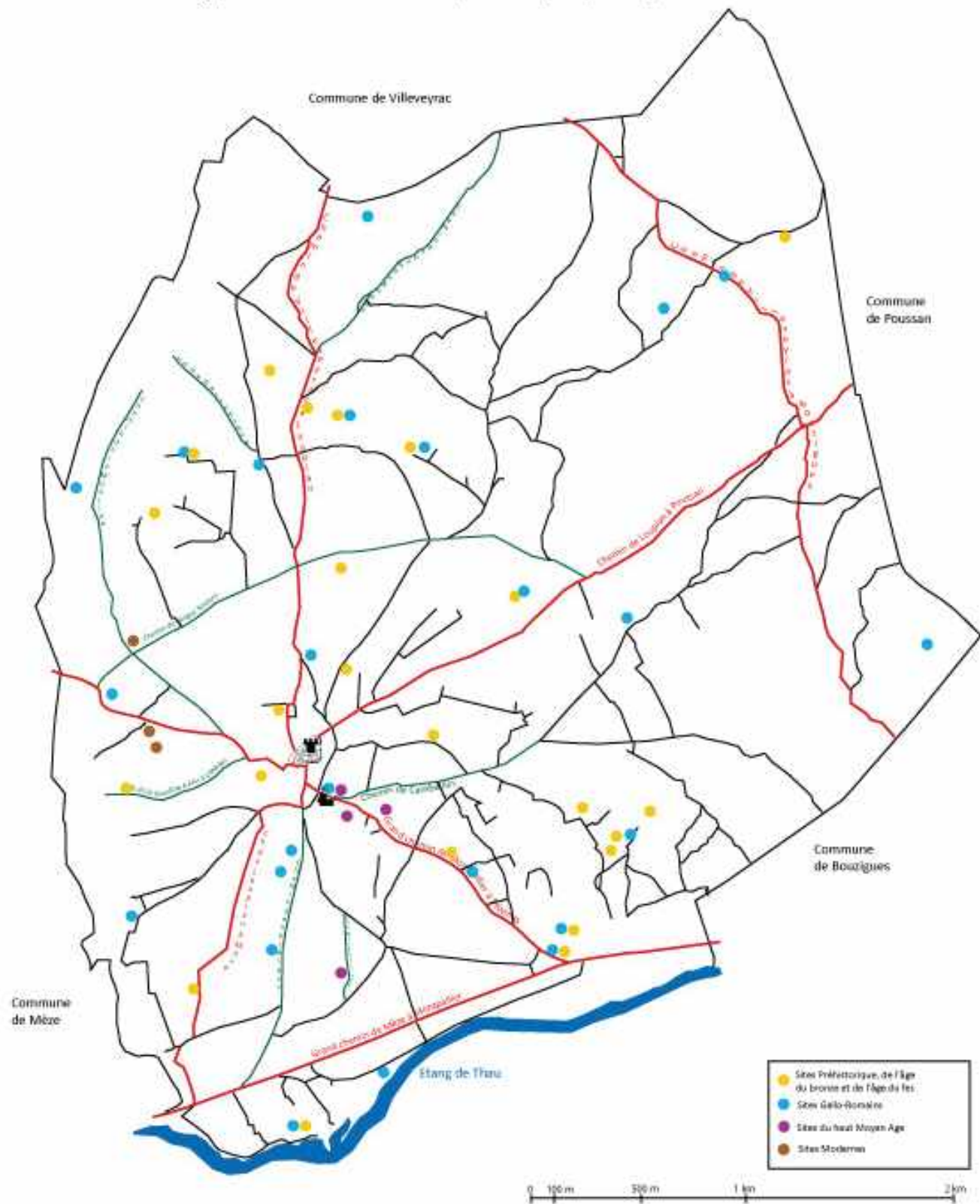


ZONES DE PRÉSUMPTION DE PRESCRIPTIONS ARCHÉOLOGIQUES	
Zones	Description
1	zone de garrigue à proximité de sites archéologiques avérés sur la commune voisine lié à la fabrication de chaux durant l'Antiquité
2	zone occupée par un site archéologique mégalithique avéré appartenant à la Protohistoire
3	zone de garrigue comprenant un site archéologique avéré appartenant à l'Antiquité dénommé La Plaine
4	zone de garrigue comprenant un site archéologique avéré appartenant à l'Antiquité dénommé Combe Rouge I
5	zone essentiellement occupée par de la garrigue comprenant plusieurs sites archéologiques avérés appartenant aux périodes du Néolithique à l'Antiquité et en particulier le tracé avéré ou restitué de la Voie Domitienne qui traverse le territoire de Loupian
6	zone de garrigue comprenant une occupation archéologique de l'Antiquité dénommée Mas de Cabras
7	zone de garrigue comprenant un site archéologique avéré appartenant à l'Antiquité dénommé Cansers
8	zone agricole comprenant un site archéologique avéré appartenant à l'Antiquité dénommé Saladel
9	zone agricole comprenant un site archéologique avéré appartenant à l'Antiquité dénommé Lou Migranier
10	zone agricole comprenant un site archéologique avéré appartenant à l'Antiquité dénommé Les Causses
11	zone agricole en bordure du cours d'eau Pallas comprenant des aménagements hydrauliques en relation avec un moulin moderne mais aussi le tracé supposé d'un aqueduc antique
12	zone agricole comprenant plusieurs sites archéologiques avérés appartenant aux périodes du Néolithique à l'Antiquité, en particulier une villa gallo-romaine dénommée Chemin de Pallas
13	zone correspondant à l'emprise du noyau villageois médiéval de Loupian avec des éléments protégés au titre des Monuments Historiques
14	zone agricole comprenant un site archéologique avéré appartenant à la période du Néolithique dénommé Le Pégarel
15	zone agricole mais aussi de garrigues comprenant plusieurs sites archéologiques avérés appartenant aux périodes du Néolithique à l'Antiquité
16	grande zone comprenant plusieurs sites archéologiques avérés appartenant aux périodes du Néolithique au Moyen-Âge, en particulier l'église Sainte-Cécile et la villa des Près-Bas protégées au titre des Monuments Historiques
17	zone agricole comprenant un site archéologique avéré appartenant à la Protohistoire dénommé Font de Guillaume
18	zone littorale comprenant plusieurs sites archéologiques avérés appartenant aux périodes de l'Âge du Bronze à l'Antiquité, en particulier l'atelier de potier dit du Bourbou
19	zone agricole, sans site archéologique avéré, correspondant à une zone d'importants atterrissements sédimentaires (observés lors des creusements de bassins de rétention) qui masque toutes occupations archéologiques qui pourraient être présentes et potentiellement bien conservées
20	zone agricole, sans site archéologique avéré, correspondant à une zone d'importants atterrissements sédimentaires (observés lors des fouilles préventives sur le collège de Loupian) qui masque toutes occupations archéologiques qui pourraient être présentes et potentiellement bien conservées
21	vaste zone agricole en façade maritime; sans site archéologique avéré, correspondant à une zone d'importants atterrissements sédimentaires (exutoires des bassins versants) qui masque toutes occupations archéologiques qui pourraient être présentes ; de plus, celle-ci constitue un espace intercalaire entre plusieurs sites d'importance de la commune, sur lequel des aménagements périphériques ou secondaires oint du être réalisés dans le cadre de la mise en valeur du territoire

Source : AP n°100427 du 19/07/2010 - Porter à connaissance de l'État - DRAC/SRA

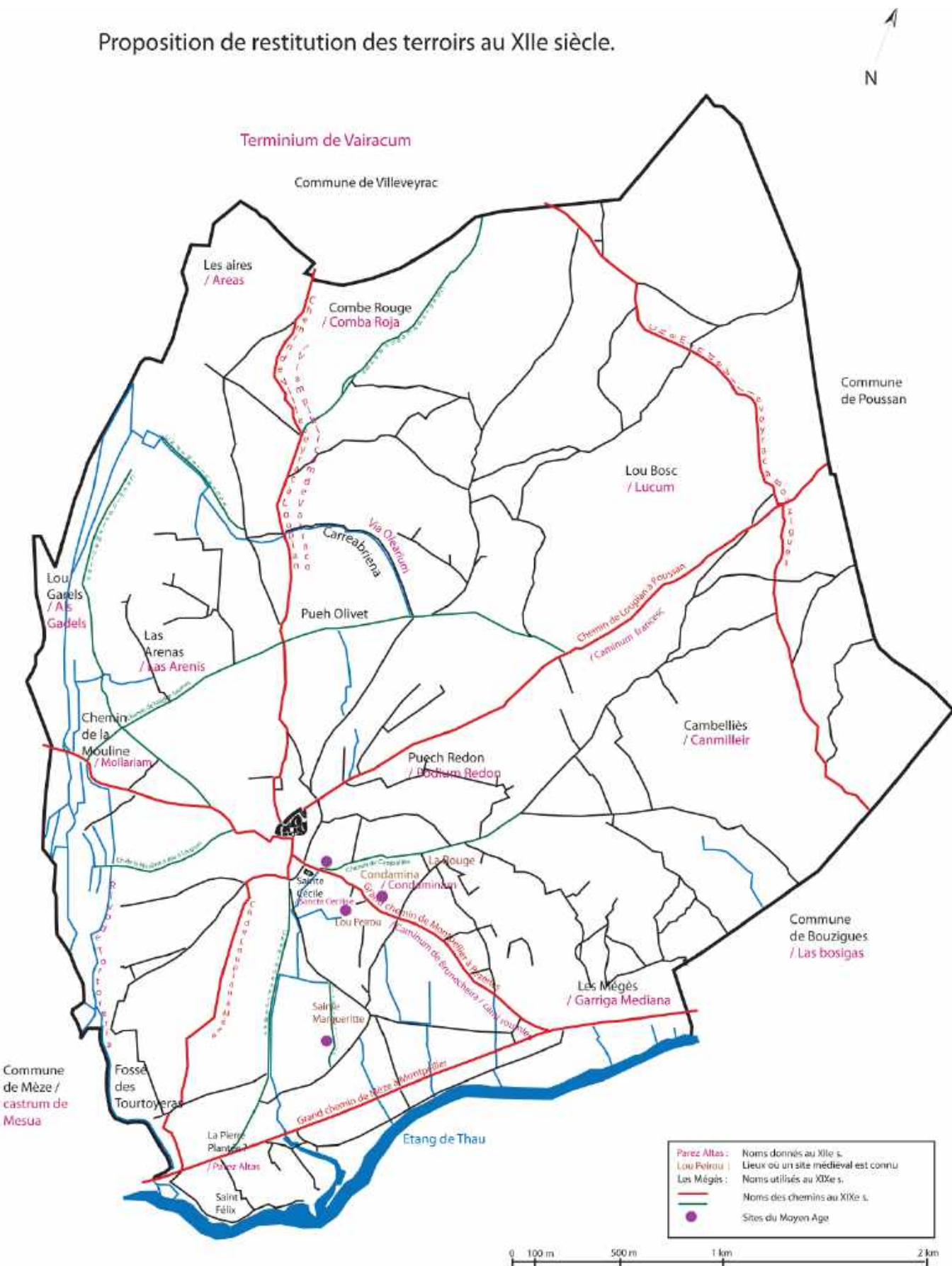
B. LES DONNÉES RÉGLEMENTAIRES PATRIMONIALES

Inventaire archéologique sur fond de cadastre napoléonien (Loupian-34).



Source Sète agglomération Méditerranée - Service patrimoine et archéologie- Katia TURREL

Proposition de restitution des terroirs au XIIe siècle.



Source Sète agglomération Méditerranée - Service patrimoine et archéologie- Katia TURREL

14

C. LES DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

2. LES PROTECTIONS RÉGLEMENTAIRES

Aucune protection réglementaire relative aux milieux naturels (parc naturel, réserve naturelle ou arrêté préfectoral de protection de biotopes) n'est identifiée sur la commune de Loupian ainsi les seules protections réglementaires en vigueur sur la commune sont les espaces boisés classés. Une zone boisée est soumise au régime forestier sur le territoire de Loupian.

D'une superficie de 115 hectares, la forêt communale de Loupian (ID ONF : F15746P) est présente au nord-est de la commune. Les forêts soumises au régime forestier ont l'obligation, mais aussi l'avantage, d'être gérées par l'Office National des Forêts, établissement public à caractère industriel et commercial sous la tutelle de l'État. En conséquence, cet espace boisé est classé en zone inconstructible dans le zonage du Plan Local de l'Urbanisme.

De plus le PLU comporte un certain nombre d'EBC qui apparaissait sur son zonage, notamment le parc boisé du Domaine de Saint-Félix, dont le classement est en cohérence avec les exigences de la Loi Littoral.

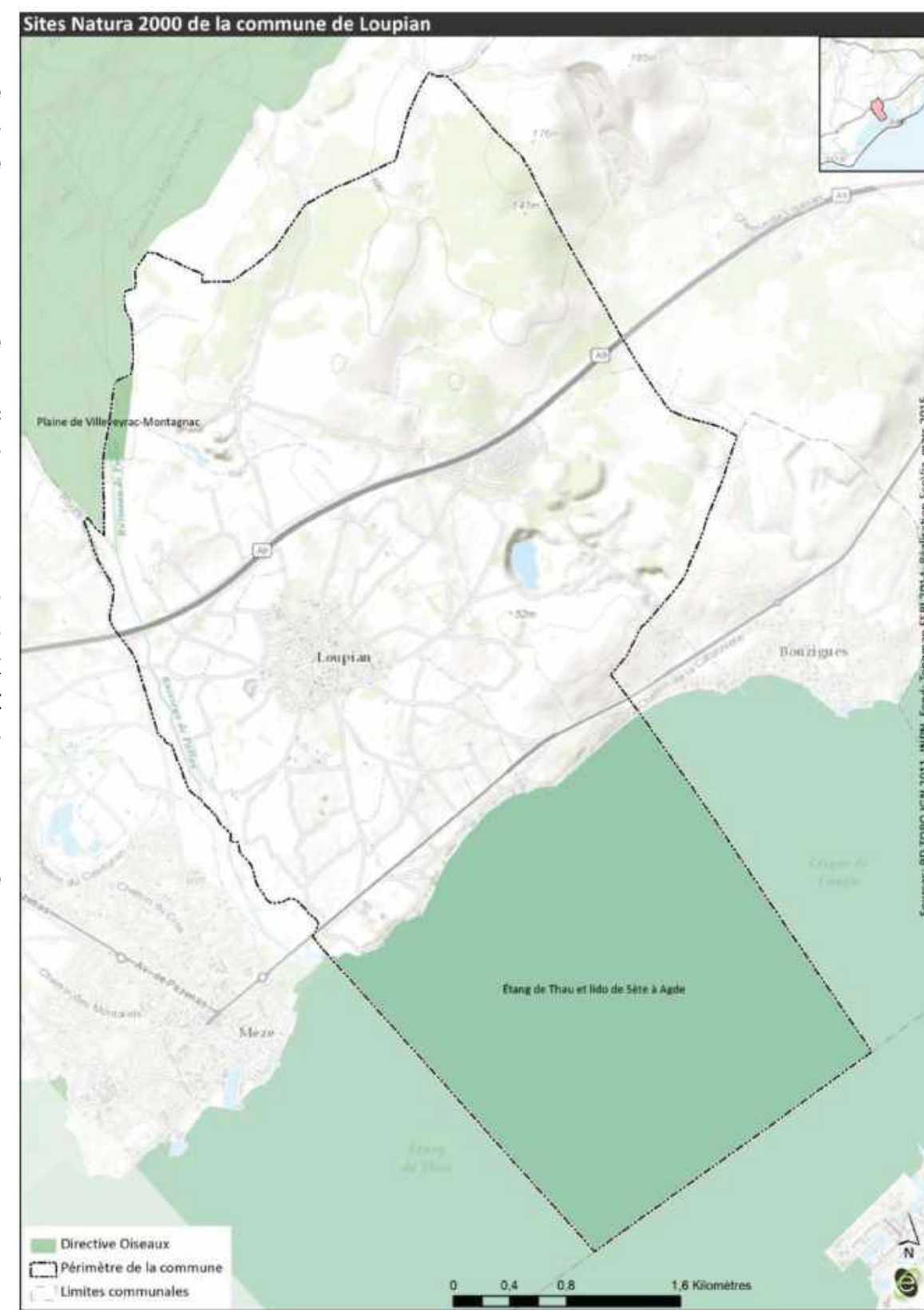
3. LES PROTECTIONS CONTRACTUELLES, LE RÉSEAU NATURA 2000

Le réseau Natura 2000 renvoie à un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et/ou de leurs habitats alors considérés d'intérêt communautaire. Ce réseau correspond ainsi aux sites identifiés au titre de deux directives européennes : la Directive « Oiseaux » et la Directive « Habitats Faune Flore » qui permettent leur protection et conservation de manière réglementaire. Pour plus d'efficacité, ce réseau concilie préservation de la nature et de sa biodiversité intrinsèque et préoccupations socio-économiques locales :

- Zones de Protection Spéciales (ZPS) renvoient, pour la plupart d'entre elles, aux zones classées en ZICO. Les ZPS ont ainsi pour but la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la Directive « Oiseaux » ou de zones identifiées comme étant des aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou encore de zones relais pour les oiseaux migrateurs.

La commune de Loupian compte deux ZPS sur son territoire à savoir :

- la ZPS (FR9112018) « Étang de Thau et lido de Sète à Agde » ;
- la ZPS (FR9112021) « Plaine de Villeveyrac-Montagnac ».



4. LA LOI LITTORAL

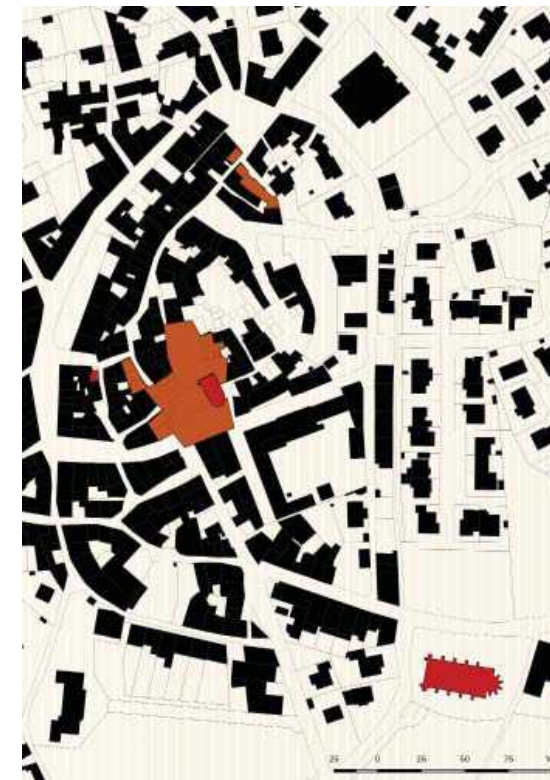
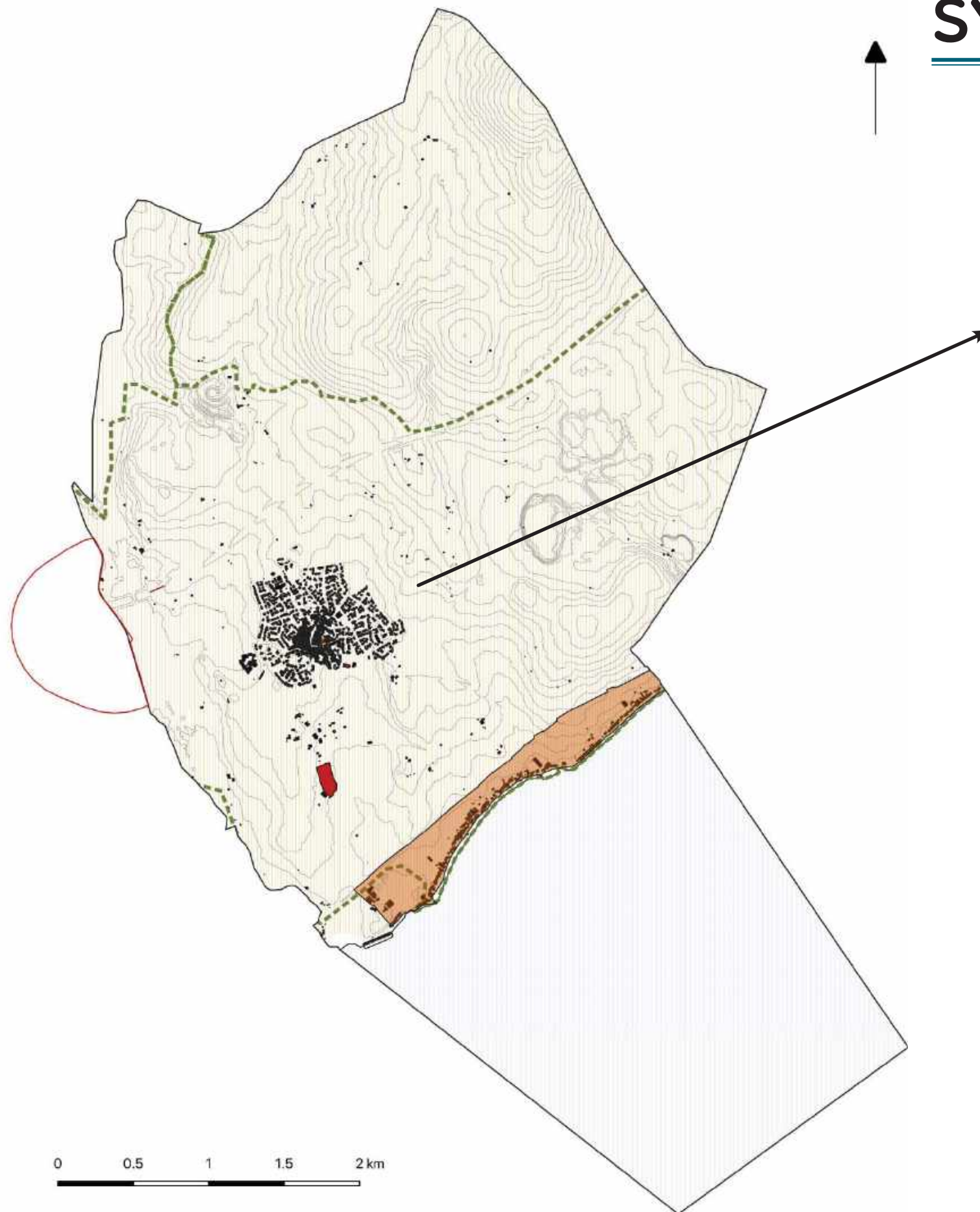
Cette loi Littoral se traduit ainsi en terme :

- Cette loi permet ainsi :

- La Loi Littoral limite ainsi l'urbanisation et l'aménagement de l'espace littoral selon les règles suivantes (Art. L.146-4 et L.146-6 du code de l'urbanisme) :

-
- Déclinaison du Schéma régional de cohérence écologique sur le territoire de la commune de Loupiat**
- Trame verte**
- Réservoirs de biodiversité
 - Corridors écologiques
- Trame bleue**
- Cours d'eau
 - Zones humides
- Autres éléments de la carte :**
- Zone de passage préférentielle de la future ligne TGV
 - Zones artificialisées
 - Périmètre de la commune
 - Limites communales
- 0 0,75 1,5 3 Kilomètres

SYNTHÈSE DES PROTECTIONS



Protections patrimoniales

- Périmètre de la ZPPAUP
- Monument historique - Site classé
- Monument historique - Site inscrit
- Périmètre de protection abord de monument historique

Protections environnementales

- ZNIEFF de type 2
- ZNIEFF de type 1
- Natura 2000 ZPS

D. LE PASSAGE DE LA ZPPAUP A L'AVAP

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

La ZPPAUP a été réalisée en 1996 et révisée en 2005 pour permettre l'implantation du collège.

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

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

On notera un développement raisonné de l'étalement urbain, très limité et concentré autour du centre ancien permettant d'obtenir une enveloppe relativement homogène. Une des particularités de la commune est de présenter une adéquation forte entre époque de constitution du tissu urbain et type architectural.

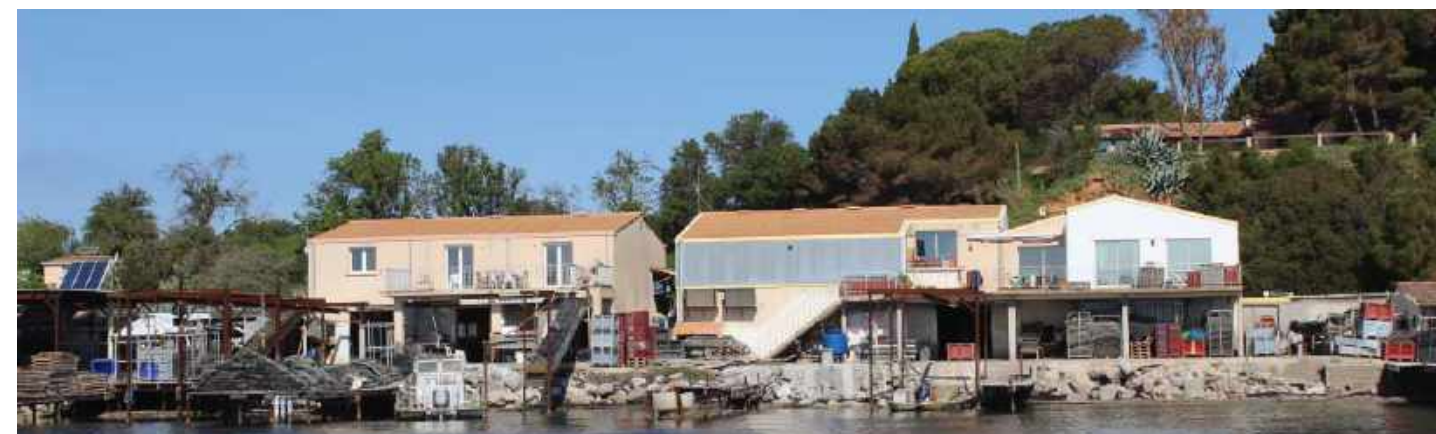
Des enjeux forts de développement économique et de traitement de la qualité paysagère du front conchylicole sont apparus.

Le développement des exploitations et les questions de l'accueil du public sont de plus en plus prégnantes.

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

Les secteurs au nord de la commune concernés notamment par le passage de l'autoroute et à l'ouest sont des secteurs agricoles, en marge des périmètres paysagers les plus sensibles au plan patrimonial.

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



Le secteur conchylicole - le Mourre rouge



Le jardin des remparts



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

D. LE PASSAGE DE LA ZPPAUP A L'AVAP

Notre analyse du territoire à l'issu de la lecture des enjeux de la zppaup et des résultats observés sur le territoire sont les suivants :

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

Comment aborder le site patrimonial remarquable aujourd'hui :

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



Abords de Ste Cécile



Maison vigneronne sur l'entrée de vile sud



Ensemble des mas conchylicoles



Falaise à l'arrière des mas

Le paysage communal est la résultante de données objectives du territoire (géologie, relief, végétation, notamment), de paramètres visuels (ouverture ou fermeture des vues, panoramas...) ainsi que de valeurs plus subjectives liées aux sensibilités des différents observateurs.

L'analyse paysagère porte sur la définition, à l'échelle communale, du socle paysager : ses fondements, son fonctionnement visuel et, comme résultante, son découpage en unités paysagères. C'est l'objet de ce chapitre qui propose une approche à la fois scientifique et sensible.

2.

L'APPROCHE PAYSAGÈRE GLOBALE

A. LA GÉOLOGIE

B. LA TOPOGRAPHIE

C. LES MOTIFS VÉGÉTAUX ET L'HYDROGRAPHIE

D. LES UNITÉS PAYSAGÈRES

A. LA GÉOLOGIE

Différents types de calcaires apparaissent sur le territoire à travers les affleurements rocheux, les sols aux couleurs parfois caractéristiques, notamment sur les bords des chemins creux, les constructions vernaculaires en pierre et le bâti du village, ainsi que les sites d'extraction.

La molasse et les grès de la frange littorale génèrent des falaises dorées auxquelles s'adossent les exploitations conchylicoles ou qui plongent directement dans l'étang en de rares sites naturels.

Les calcaires jurassiques, gris et durs, ont été exploités dans les carrières de Cambelliès et Combe rouge pour produire du concassé et de la bauxite. La topographie accidentée (profondes dépressions, aujourd'hui noyées, et terrils) et les sols rouges affleurant marquent aujourd'hui les paysages communaux en des motifs artificiels souvent accompagnés d'artéfacts divers (matériaux abandonnés, clôtures, enrochements...).

Dans le village, c'est la couleur dorée des grès qui domine et caractérise les paysages du centre ancien.

ENJEUX PAYSAGER :

Valoriser les motifs géologiques traditionnels atypiques : falaises littorales et autres, collines...

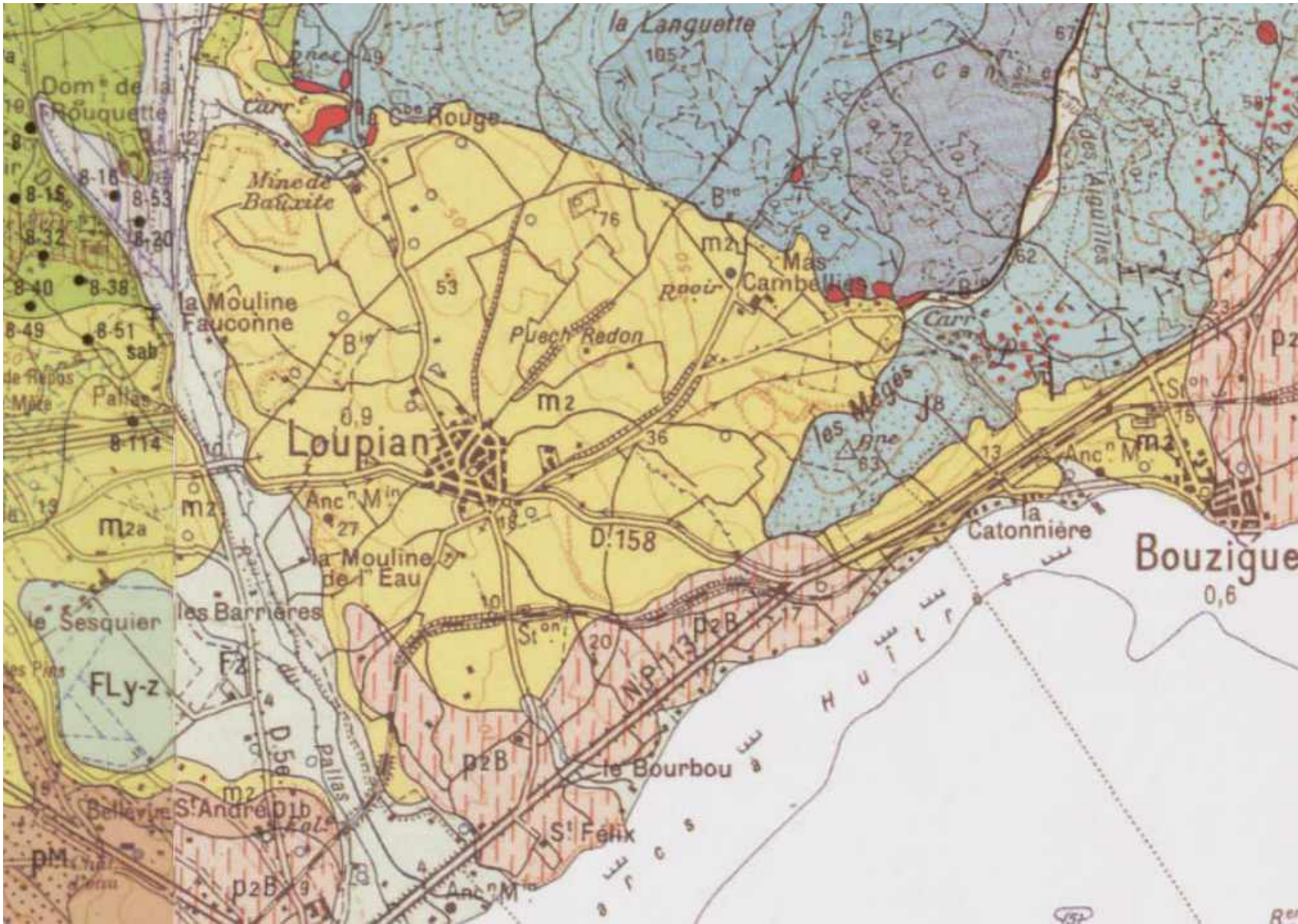
Préserver / valoriser les détails architecturaux et ouvrages en pierre locale, notamment les différents types de murets.

Favoriser l'emploi de matériaux locaux dans la création d'ouvrages nouveaux (notamment pour les aménagements publics (urbains, routiers...), mais aussi pour les murets de soutènement ou d'enceinte des propriétés privées), renforcer le lien au terroir via la palette des matériaux locaux et sa visibilité dans les paysages. Le cas échéant, se rapprocher en teinte avec des matériaux alternatifs moins onéreux (bétons...).

Limiter l'impact des éléments qui parasitent la lecture des fondements géologiques des paysages (préférer en bord de route un «front de taille» modelé avec finesse qu'un mur en pierre exogène...).

Préférer le recyclage / réemploi des matériaux issus des carrières locales que leur renouvellement par des matériaux exogènes (bordures, fontaines, dallages, calades, soutènement...).

A défaut d'employer directement les matériaux locaux, se référer à la nature et à la palette de couleurs de ces matériaux : calcaires durs gris clair, grès «dorés»...



Fond extrait de la carte géologique de la France harmonisée et vectorisée au 1/50 000, BRGM, Infoterre.

Principales formations représentées :

Les garrigues :

Calcaires sublithographiques en gros bancs de la Montagne de la Mourre (Jurassique Supérieur).

Molasse sableuse marine et marnes bleues (Miocène Moyen)
Sables, grès et conglomérats (Pliocène continental)
Limon argilo-sableux des étangs (Holocène).

Les coteaux et les plaines :

A. LA GÉOLOGIE



Falaise littorale



Carrière de bauxite de Combe Rouge



La géologie locale donnant le ton des couleurs du centre ancien



Gisement d'huîtres fossiles (secteur de la Mouline Fauconne)



Capitelle effondrée dans le secteur de Petit Pech Monier



Les sols rouges du secteur de Cambelliès

B. LA TOPOGRAPHIE

La topographie présente une déclivité globale vers l'étang à l'origine de très beaux panoramas depuis les abords du Petit Pech Monier et les Mégés.

Le village occupe une place centrale au coeur d'un amphithéâtre aux formes douces qui permet des vues largement ouvertes depuis le moindre point haut. Par exemple la Butte du Peyrou offre de très belles vues sur le village avec Sainte Cécile et le vignoble en premier plan.

Il existe quelques «accidents» dans la topographie ; ils sont liés à l'exploitation des carrières de Combes Rouge et Cambelliers à l'ouest du village mais également à l'aménagement de l'A9 au nord.

Si la topographie de Combe Rouge a été remodelée pour favoriser l'insertion paysagère de la «cicatrice» laissé par l'exploitation de la bauxite, des dépôts encore volumineux marquent les paysages des abords. Quant à Cambellier, le lac encaissé et les terrils qui barrent la vue depuis l'aire de repos de l'A9 restent très prégnants. Dans le village, le relief constitue une clé de lecture pour les implantations bâties successive : ancien castrum (plan du Vieux Château) perché, en bord de ruisseau aujourd'hui intégré dans la trame urbaine, orientation des voies nouvelles en fonction de la topographie dans le secteur Ouest, premières extensions pavillonnaires dans les secteurs perchés.

Dans les secteurs accidentés (fortes pentes, talweg...) la densité urbaine reste moindre.

De la même manière, sur les rives de l'étang, la configuration avec ou sans falaise est déterminante pour l'intégration des zones techniques conchylicoles et la maîtrise de leur expansion. Cette dernière devient anarchique dans les secteurs du centre, peu contraints par la topographie.

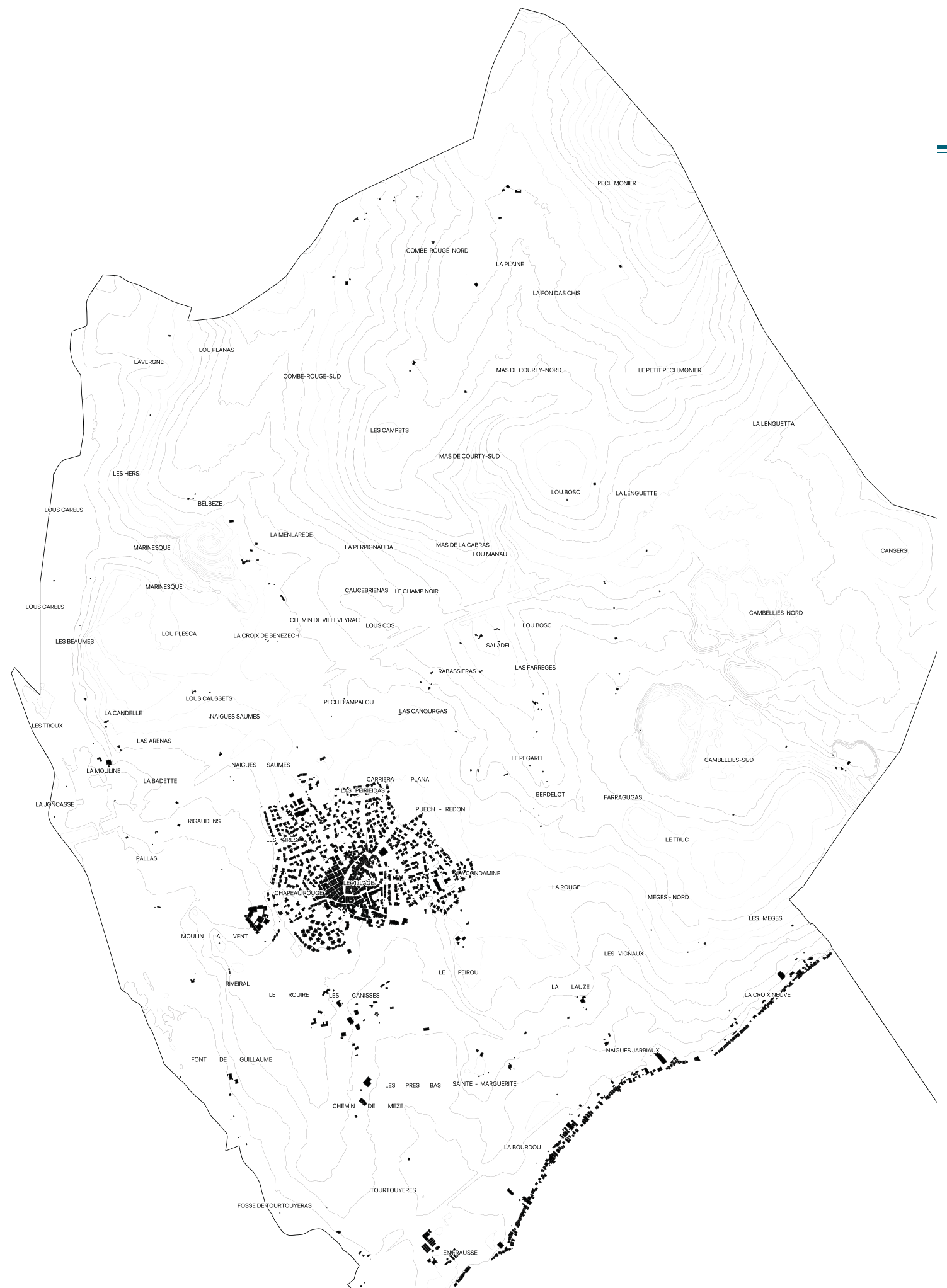
ENJEUX PAYSAGER :

Mettre en valeur les panoramas depuis les garrigues (parcours de promenade/muséographie de plein air à baliser ?), y compris en complétant le balisage et l'offre de découverte (relief panoramique du Mégés à l'est...).

Qualifier les point de vues vers le village (descente par la RD158 vers Sainte Cécile, lecture des paysages viticoles et conchylicoles depuis la RD613, mise en scène du point de vue depuis l'A9 ?).

Maîtriser l'évolution des sites anthropisés (anciennes carrières) afin qu'ils ne cumulent pas les aménagements peu qualitatifs...

Prendre en compte la topographie des rives pour encadrer le développement des zones conchylicoles.



B. LA TOPOGRAPHIE



Panoramas depuis la butte des Mèges vers l'étang



Panorama depuis les garrigues (ancien chemin de Villeveyrac à Bouzigues)



Panorama depuis le Peyrou, silhouette emblématique de Ste Cécile et entrée Sud du village



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



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



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

C. LES MOTIFS VÉGÉTAUX

Le SCOT et le SRCE - schéma régional de cohérence écologique - (cités dans le PLU de Loupian) définissent pour la commune les composantes de la trame verte et bleue.

Les garrigues sont identifiées comme réservoir de biodiversité du SCOT et «cœur de nature terrestre». Elles sont par ailleurs un emblème méditerranéen, avec leur cortège d'aromatiques et ses arbres persistants : le chêne vert et le pin d'Alep.

L'espace agricole est traversé, à l'Ouest de la commune, par une structure d'importance, tant pour les paysages que les fonctions écologiques (trame bleue, corridor écologique...) : il s'agit du ruisseau du Pallas et de son cortège arboré (ripisylve) et de prairies.

Les espaces littoraux, occupés par l'activité conchylicole, sont trop artificialisés pour constituer des réservoirs de biodiversité. Du point de vue des paysages, en revanche, les brèves interruptions de «nature», notamment 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 / renforcer.

Chacun de ces espaces se caractérise par une palette végétale spécifique. Cette dernière peut, dans le cadre de projets concernant ces espaces, constituer un outil d'aménagement, un gage d'intégration paysagère. En particulier, de nombreuses voies sont l'objet de perspectives d'élargissement (cf. Emplacements réservés du PLU), une voie de desserte de la zone conchylicole Ouest est en projet...

> La végétation des garrigues : chêne vert, localement chêne pubescent, pin d'Alep, filaire, alaterne, laurier tin, kermès, romarin, ciste de Montpellier et ciste à feuille de sauge, thym...

> La végétation des bords de l'eau : frêne à feuilles étroites, peuplier blanc, saule noir, orme, cornouiller mâle, noisetier, sureau, iris fétide...

> La végétation littorale : tamaris, pin d'Alep, aubépine, arroche, lentisque - localement : salicorne, phragmite...

> La végétation d'accompagnement des cultures : amandiers, oliviers, pêchers de vigne, azéroliers...



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



Sur les buttes, au cœur de la plaine agricole, des pins soulignent les reliefs (moulin à vent)



Le long des chemin : frênes et fruitiers (ici, un figuiers)



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

ENJEUX PAYSAGER :

Intégrer les palettes végétales de référence dans les différents secteurs pour composer des motifs à intégrer à l'occasion d'éventuels aménagements (en frange villageoise, dans l'espace agricole ou littoral notamment).

D. L'HYDROGRAPHIE

Les principaux cours d'eau sont intermittents et se résument, en terme de lecture dans les paysages, à des creux ou des fossés (bâti en pierre sèche ou non), bordés de frênes. Ces motifs discrets maillent le territoire agricole, mais sont menacés par des recalibrages des exutoires et des chemins qui les bordent. Le rejet des eaux de l'A9 dans le milieu naturel environnant pose des problèmes de gestion des volumes, de même que l'extension des zones urbanisées, dans des zones potentiellement inondables...

Dans ce contexte sec, le Pallas et ses affluents immédiats, avec leurs ripisylves arborées et prairies, composent un motif paysager intéressant. 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.

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

On note l'existence de motifs ténus liés à l'eau, ayant une valeur paysagère toute particulière en lien avec leur rareté : Fontaine aux Chiens dans les garrigues, quasi-absence de fontaines dans le village (assèchement du puits artésien en lien avec l'exploitation de la carrière de Cambelliès au début du XX^e s.), fossé de la rue des Horts peu mis en valeur...

ENJEUX PAYSAGER :

Préservation des motifs hydrauliques traditionnels : discrets et diffus (fossés bâtis...), intégration paysagère des ouvrages nouveaux (bassins d'orage...).

Reconnaissance des paysages du Pallas comme paysages patrimoniaux de grande valeur.

Valoriser les motifs liés à l'eau dans le village, notamment sur les places qui y ont traditionnellement accueilli un point d'eau.

Utiliser des éléments comme fil conducteur pour la mise en place d'itinéraires de déplacements en mode doux (dans le village par exemple)



La Mouline des Eaux



Le plan St Bernard, emplacement d'une ancienne fontaine



Le Pallas au niveau de la RD158



Puits de la rue du Docteur Magne

E. LES UNITÉS PAYSAGÈRES

La commune de Loupian fait partie, d'après l'Atlas paysager du Languedoc-Roussillon, de l'unité paysagère du « Littoral de Sète et du bassin de Thau ». Cette commune appartient néanmoins en périphérie, à deux autres unités paysagères à savoir celle de la « Plaine de l'Orb » ainsi que celle des « Garrigues d'Aumelas et la montagne de la Moure ».

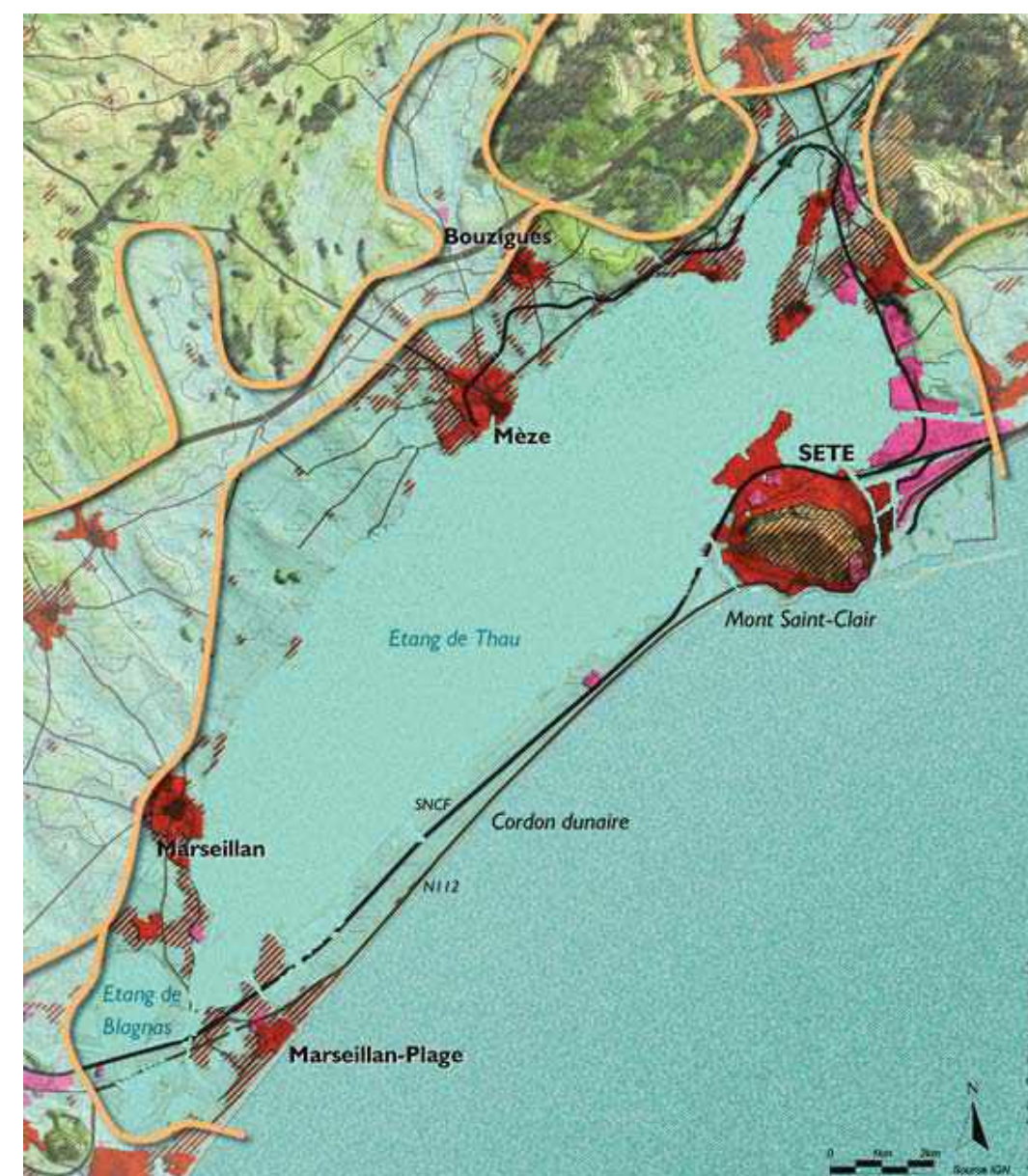
Le territoire communal de Loupian peut être décomposé en plusieurs grands ensembles paysagers ou entités paysagères :

- la zone urbanisée ainsi que les zones d'habitats diffus ;
- les plaines de l'Hérault au paysage essentiellement constituées de vignes et qui occupent une grande partie du territoire communal ;
- la garrigue ouverte et fermée, celle-ci renvoyant aux bois de conifères (essentiellement des pins maritimes) et aux chênaies à chênes verts et kermès ;
- les pelouses et pâturages naturels (friches) ;
- les abords immédiats du Pallas avec sa ripisylve fortement dégradée par endroits ;
- le littoral de l'étang de Thau et son embouchure.

La végétation de la commune renvoie majoritairement à de la garrigue ouverte qui, par certains endroits est ouverte et à d'autres (la majorité) est fermée. Cette dernière est essentiellement composée de chênes verts et de chênes kermès denses formant la strate arbustive. Des pins maritimes sont dispatchés ça et là dans l'ensemble de la garrigue et globalement sur l'ensemble du territoire de la commune. Certains endroits, notamment le long de la RD613, abritent de l'herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana* (Schult. & Schult f.) Asch. & Graebn., 1900), une espèce envahissante.

L'ouest de la commune est marqué par les ripisylves parallèles des ruisseaux du Pallas et de Marinesque qui sont essentiellement composées de frênes élevés, de saules noirs avec par endroits des peupliers blancs.

Outre, la garrigue, le territoire communal est essentiellement occupé par des vignes ainsi que des friches voire des prairies permanentes ou temporaires, celles-ci étant plus présentes dans la partie ouest de la commune.



Carte extraite de l'Atlas des paysages LR

E. LES UNITÉS PAYSAGÈRES

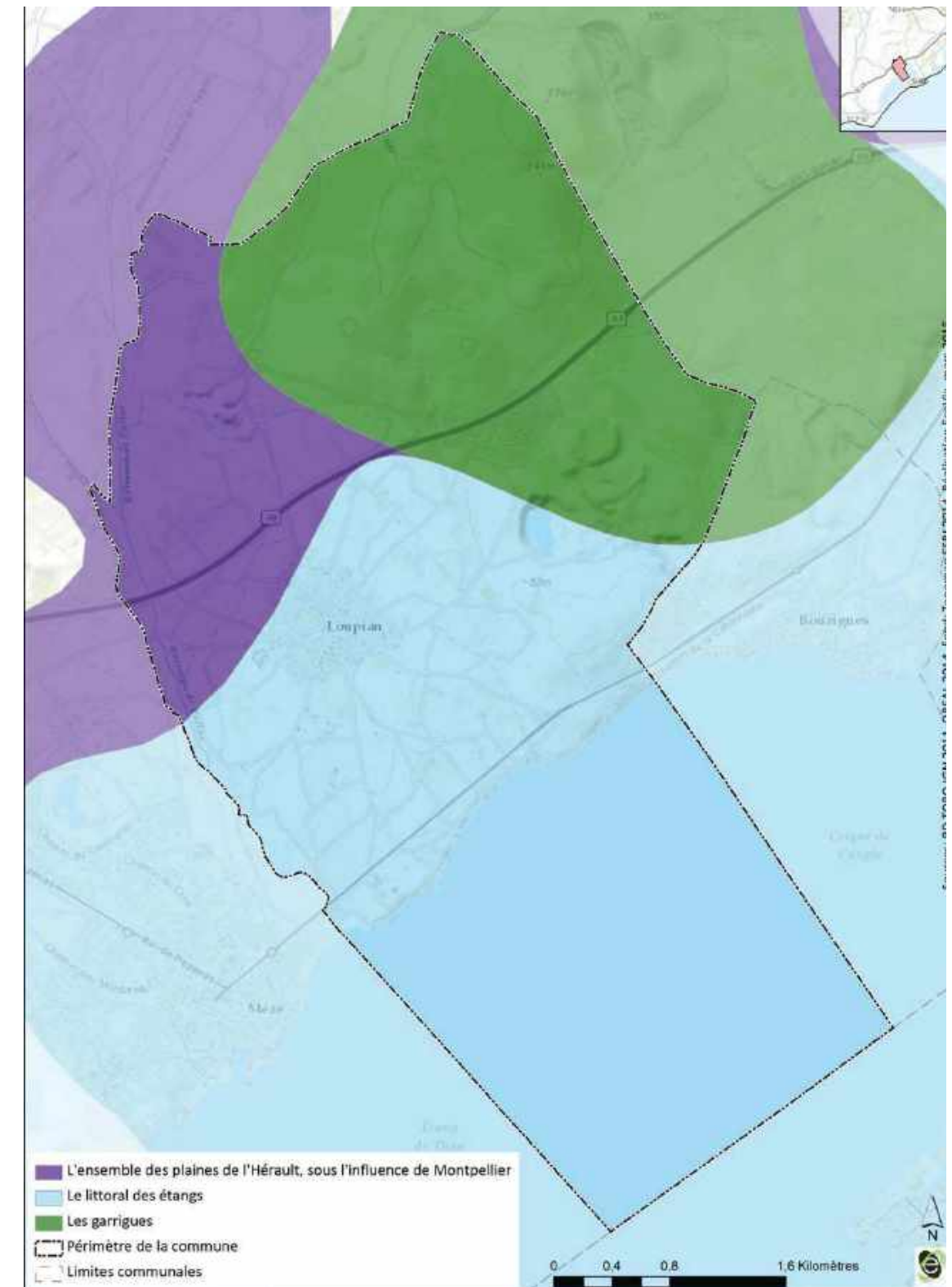
ENJEUX PAYSAGER (extrait PLU - état initial de l'environnement) :

À l'intérieur des terres, la commune de Loupian comporte essentiellement des enjeux de valorisation notamment en ce qui concerne les paysages ouverts, qu'ils soient naturels ou cultivés, ainsi que ceux bordant le cours d'eau de Pallas. Des opérations de mise en valeur du patrimoine bâti des centres bourgs (patrimoine architectural et urbain), des espaces publics sont également des enjeux de valorisation présents sur Loupian. De plus, les voies d'accès au littoral doivent également être mises en valeur à l'aide de plantations d'arbres ou encore en maîtrisant l'implantation d'activités aux abords de ces voies d'accès.

Les enjeux de valorisation portent également sur la gestion et la restauration des structures végétales en général mais plus particulièrement de la ripisylve du Pallas et de son embouchure.

Sa bordure littorale est, quant à elle, caractérisée par des enjeux de protection et de préservation de ces paysages de bord de mer.

Les contacts entre le paysage viticole et l'étang doivent être préservés et gérés tout en mettant en place des méthodes de circulation douces (vélo) afin de les mettre au mieux en valeur.



Carte des unités paysagères de Loupian - extrait du PLU de Loupian -

A travers l'histoire, le milieu contraint l'homme à adapter ses activités et son cadre de vie, les deux deviennent interdépendants.

Ensemble, ils créent ce que chacun peut ressentir si on y prête attention : «l'esprit des lieux» : une physionomie inédite et unique, fruit de l'histoire, des hommes et de leurs pratiques..

A Loupian , cette adaptation se lit à la fois dans les choix d'implantation du village, dans les relations qui se tissent entre l'étang, les espaces agricoles et les garrigues (cheminement, matériaux), dans les modes constructifs et les techniques architecturales employées, dans les types d'habitat et dans la relation que tous ces éléments entretiennent entre eux.

Pour comprendre les lignes de force du patrimoine communal que nous observons aujourd'hui, il convient de comprendre sa constitution historique.

C'est l'objet de ce chapitre qui retrace de manière synthétique l'occupation du territoire communal depuis l'antiquité et la manière dont cette occupation a marqué le socle paysager.

3.

LA VILLE A TRAVERS SON HISTOIRE

A. LES PAYSAGES À TRAVERS L'HISTOIRE

1. LA TRAME VIAIRE

2. LE PATRIMOINE VERNACULAIRE

3. LE VIGNOBLE ET LA VÉGÉTATION IDENTITAIRE

B. L'ANTIQUITÉ SUR LE TERRITOIRE

C. LE DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE ANCIENNE

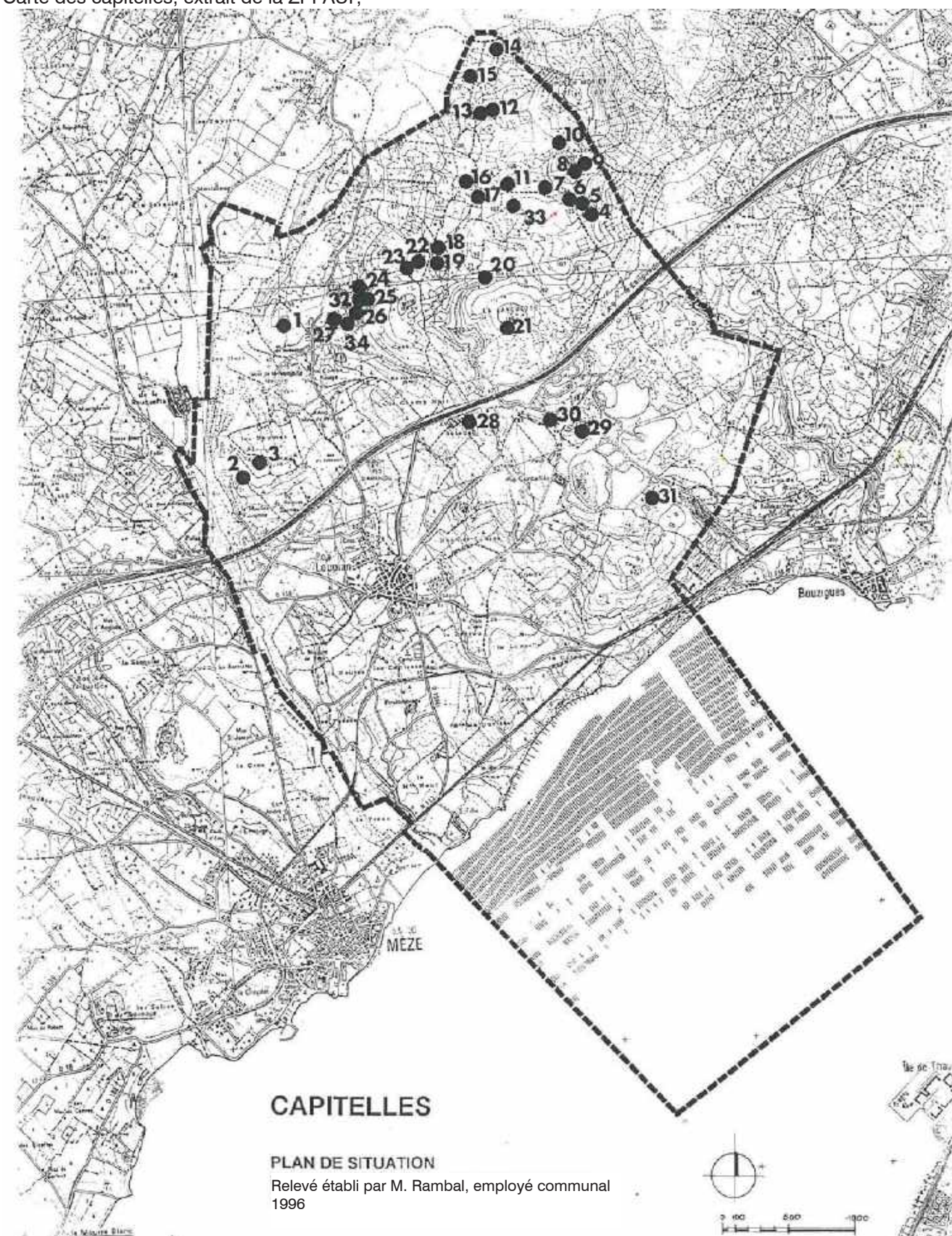
A. LES PAYSAGES À TRAVERS L'HISTOIRE

2. LE PATRIMOINE VERNACULAIRE

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

- dans les garrigues, les capitelles, mais également les murets de clôtures issus de l'épierrage des parcelles agricoles brièvement valorisées, relèvent du patrimoine paysager et cohabitent ponctuellement avec des ouvrages plus atypiques (tombes mérovingiennes) ;
- dans l'espace agricole, ce sont les murets de soutènement ou de clôture, fossés bâtis, chemins creux, glacières, répartition de certains noyaux bâtis (bergeries, moulins à eau et à vent...)... qui présentent un intérêt paysager lié à l'histoire et à l'identité de la commune. Certains de ces motifs se retrouvent aujourd'hui intégrés dans la trame urbaine des quartiers périphériques :
- murs et jardins privés autour du fossé de la rue des Horts qui a jadis concentré des jardins potagers («horts») ;
- dégagements non bâti, toponymie (rue des Aires), bergerie dans le tissu urbains pavillonnaire aux abords de la route de Villeveyrac...

Carte des capitelles, extrait de la ZPPAUP,



A. LES PAYSAGES À TRAVERS L'HISTOIRE



La Mouline des Eaux, ancien moulin à eau



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



Clapas dans le secteur de la Fontaine aux chiens



Capitelle dans le secteur du Petit Pech Monier



Bergerie en ruine dans le secteur de Cambelliès



Des murets agricoles intégrés à la clôture d'une maison

A. LES PAYSAGES À TRAVERS L'HISTOIRE

3. LE VIGNOBLE ET LA VÉGÉTATION IDENTITAIRE

La vigne marque l'identité communale de Loupian depuis l'Antiquité. La villa des Prés Bas était un domaine viticole dont la production importante était conditionnée et exportée au niveau du site portuaire des Bourbous. Les autres productions du domaine étaient l'olivier et les céréales.

Au milieu du XIX^e siècle, avec l'essor de la consommation de vin de table, la viticulture connaît un développement et une prospérité importante. Dans le village, cela se traduit par l'apparition d'une typologie architecturale typique (la maison vigneronne) et un développement urbain en périphérie du centre médiéval, partiellement délaissé.

Dans l'espace agricole, cela se traduit par une couverture quasi généralisée du territoire de plaines et coteaux par le vignoble, et un report de l'olivier vers les garrigues.

Les paysages viticoles d'aujourd'hui sont directement hérités de cette période suite à l'abandon progressif des surfaces de vigne, livrées à la friche. Les oliveraies productives reviennent s'installer dans les plaines et en pied de côteau, quand les oliveraies des garrigues sont abandonnées depuis la moitié du XX^e siècle. La végétation des talus (fruitiers : amandiers, figuiers...) évoque une période de mise en culture plus intense où aucun espace, si étroit soit-il, n'était laissé à l'inculture. Les garrigues sont encore aujourd'hui ponctuées des houppiers gris-bleuté des oliviers, très présents, dont on devine qu'ils ont été largement cultivés dans les garrigues.

La photographie aérienne ci-contre montrent :

- des paysages agricoles très ouverts (vignes) ;
- des limites de parcelles et bords de chemins plantés d'arbres sur de longues séquences ;
- des ripisylves continues et denses ;
- des parcelles agricoles qui viennent occuper jusqu'aux rives de l'étang de Thau ;
- des garrigues qui semblent cours de fermeture (vignes abandonnées ?...) ;
- une «couture» des paysages de part et d'autre des infrastructures parfaitement réalisé : autour de la voie ferrée d'intérêt local et autour de la RN 113 notamment.

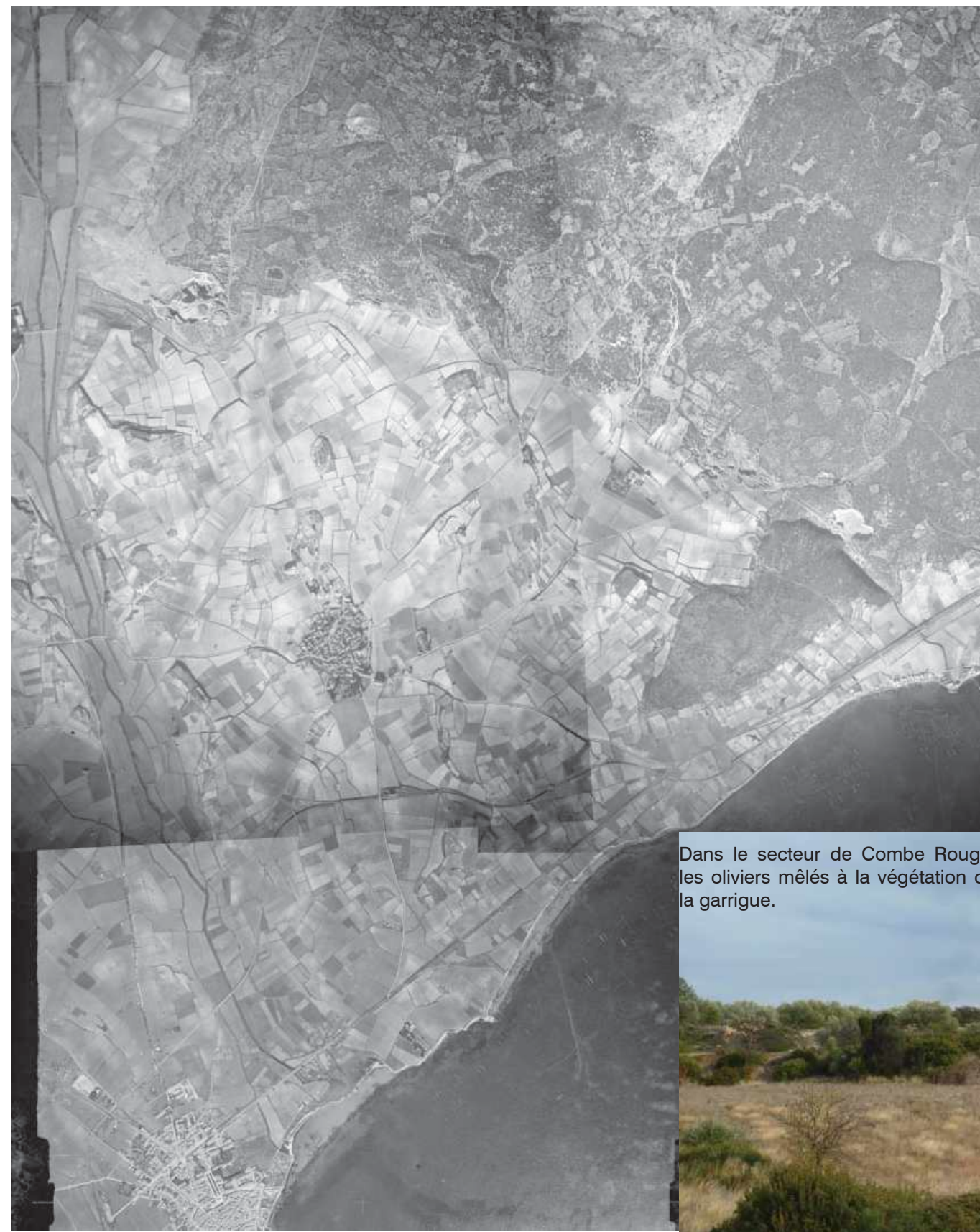


Photo aérienne 1946, IGN - Géoportail.

Dans le secteur de Combe Rouge, les oliviers mêlés à la végétation de la garrigue.

A. LES PAYSAGES À TRAVERS L'HISTOIRE



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



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

B. L'ANTIQUITÉ SUR LE TERRITOIRE

PREMIÈRES OCCUPATIONS DU TERRITOIRE :

Le rivage intérieur de l'étang présente un paysage stable de coteaux modelés par un réseau régulier de ruisseaux, qui a fixé les occupations humaines depuis le Néolithique. Des recherches archéologiques ont démontré une occupation du littoral notamment sur trois sites dans l'étang de Thau aux abords de Loupian (notamment La Conque). Une évolution des paysages de l'étang et des niveaux de l'étang a enfoui certains sites aujourd'hui situés dans l'étang de Thau.

Ses eaux rapidement réchauffées au printemps offrent un riche écosystème exploité jusqu'à nos jours. Il se pratique une pêche saisonnière et le ramassage des coquillages sauvages qui a laissé place à la conchyliculture.

L'ESPACE DOMANIAL À L'ÉPOQUE ROMAINE :

L'époque romaine voit l'émergence et la diffusion d'un modèle d'exploitation agricole fondé sur de grands domaines : les villas. La fouille de l'une de ces grandes exploitations à Loupian, dévoile une facette du monde rural de la Gaule romaine, avec ses grands propriétaires qui partageaient leur temps entre *otium* (temps du repos et de l'étude) et *negotium* (le temps des affaires).

Le site archéologique de Loupian a été identifié comme l'une des très nombreuses villas édifiées dans la plaine languedocienne durant les siècles de présence romaine autour du Golfe du Lion.

Un tapis continu de plus d'un millier de villas couvre la plaine languedocienne. Une large distribution qui n'évite pas les zones les plus proches du rivage, colonisant les marges des étangs, jusqu'aux côtes de l'intérieur. Les fleuves côtiers, scandant de façon régulière l'arc languedocien, semblent avoir favorisé leur implantation. Au-delà, plateaux et reliefs relèvent d'autres formes d'occupation des sols.

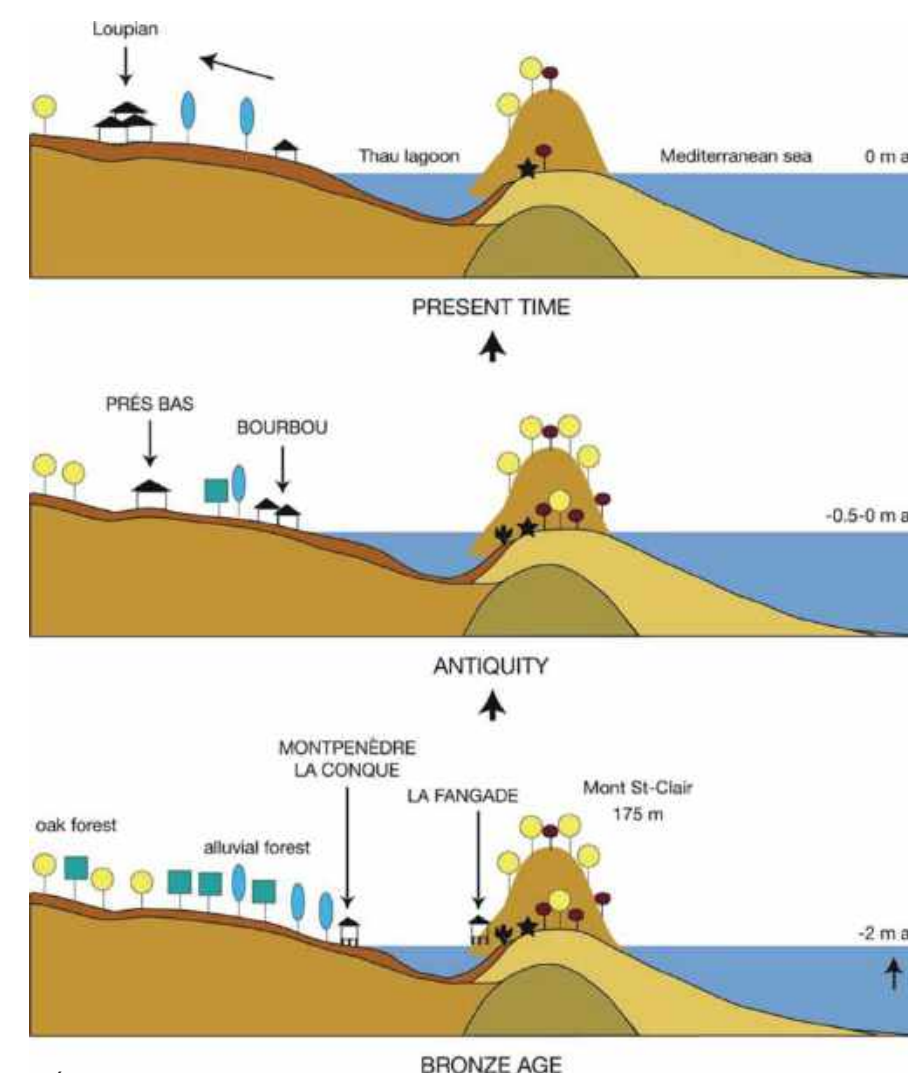
L'espace loupianais est circonscrit au sud par le rivage de l'étang de Thau, à l'ouest par l'un de ces cours d'eau côtier de faible développement, le Pallas, et au nord comme à l'est par les reliefs jurassiques, couverts de garrigues, des collines de la Moure. Les exploitations rurales d'époque romaine vont mettre en valeur de façon préférentielle une surface agricole utile de moins de mille hectares, aux traits paysagers bien individualisés.

* Cartographie K.Turrel et M.Lugand pour présentation résidence Avap de Loupian

* Source texte : <http://archeologie.culture.fr/villa/fr>



* Sites néolithique identifiés dans l'étang de Thau



* Évolution des paysages de l'étang.



* Bassins versants et organisation du territoire par des fermes en enclos

B. L'ANTIQUITÉ SUR LE TERRITOIRE

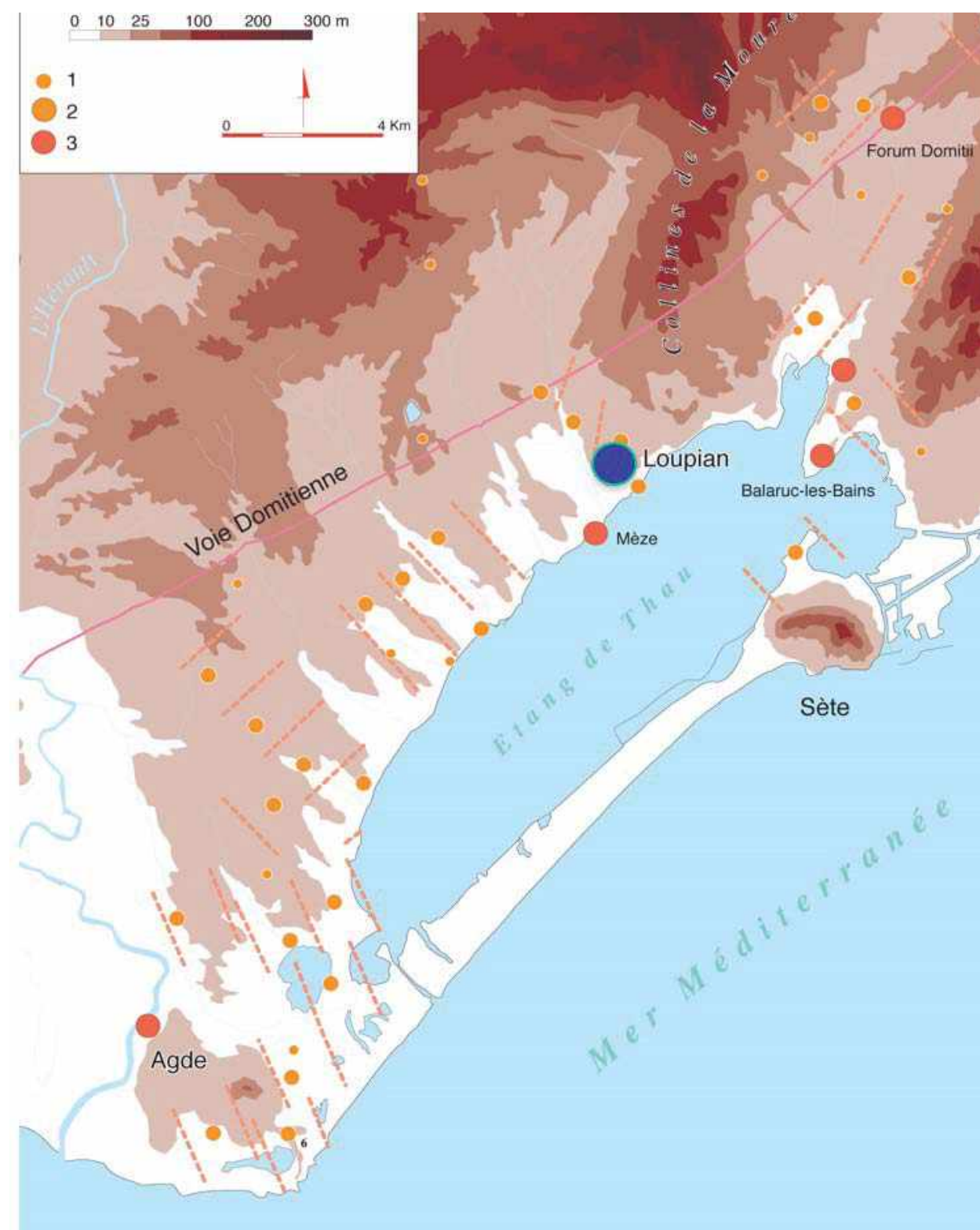
La villa de Loupian est parmi la vingtaine de villas qui se dispersent sur le territoire élargi du littoral. Les plus grandes d'entre elles peuvent s'étendre sur quelques hectares et les objets collectés témoignent tout à la fois d'une longue durée d'occupation, entre le début de l'époque romaine et les premiers temps du Moyen Âge, et de la présence de constructions au caractère luxueux (fragments de plaques de marbre ou de tubulures en terre cuite, tesselles de mosaïque...).

Ces centres domaniaux sont distribués de façon régulière, et pouvaient exploiter jusqu'à 600 hectares de terres. Ils disposent dans la plupart des cas de possibilités d'accès direct à l'étang, mais aussi de magnifiques points de vue sur la lagune. Ces exemples avérés de « villas littorales », répondent à un mode d'investissement des élites sur les côtes de la Gaule méridionale. Ces vastes exploitations voisinent avec plusieurs agglomérations secondaires, qui trouvent leur origine à l'époque proto-historique, mais aussi avec un maillage dense de fermes de moindre importance, qui peuvent appartenir tout autant à de petits propriétaires qu'à des dépendants du grand domaine.

La villa de Loupian a toutes chances de relever de la colonie romaine de Béziers. Pour la partie orientale de cette cité, les inventaires archéologiques ont permis de recenser plus de deux cents autres sites villas. L'étude de leur répartition apporte un témoignage d'ordre social, montrant la forte empreinte des élites et de leur mode de vie dans les campagnes ainsi que l'importance de leur patrimoine rural. Les cartes de distribution établies grâce aux opérations d'inventaire archéologique ont aussi une signification économique, les villas participant en bonne place à l'approvisionnement de la population du centre urbain.

Les rives septentrionales de l'étang de Thau offrent une succession de bassins versants de superficie réduite qui va influencer la répartition des exploitations agricoles. Des systèmes de cultures vont être développés durant le premier millénaire sur des sols aujourd'hui démantelés par l'érosion ou recouverts par les sédiments.

À Loupian comme dans la plupart des provinces gauloises, la villa, malgré la présence de bâtiments résidentiels, reste une exploitation rurale. Elle doit répondre aux besoins alimentaires des habitants du domaine, et même à ceux de la « familia » d'un propriétaire aux habitudes urbaines. L'autre versant de la production est plus opportuniste, tourné vers les grands et petits marchés de la cité, de la province ou de l'empire. La réussite de ces investissements dans le dessein de dégager des surplus monétaires, dépend d'une polyculture à base de céréales et de légumineuses, enrichie de productions dominantes, comme la viticulture.



* Cartographie K.Turrel et M.Lugand pour présentation résidence Avap de Loupian

* Source texte : <http://archeologie.culture.fr/villa/fr>

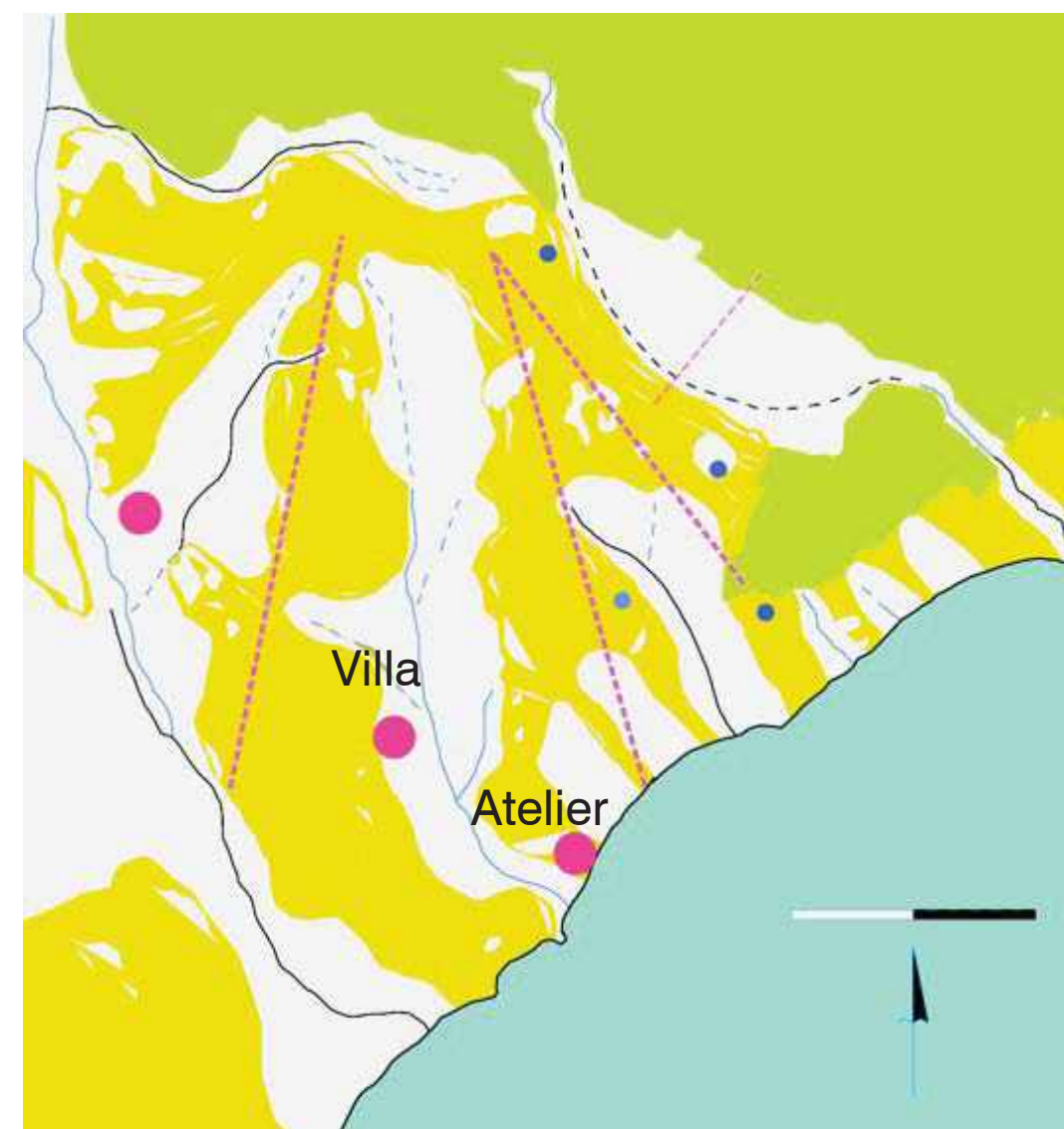
B. L'ANTIQUITÉ SUR LE TERRITOIRE



* L'organisation de la villa - le site au cours du I^{er} siècle de notre ère



* La découverte d'un quartier potier sur les rives de l'étang



* Le site de la villa dans son paysage agricole

B. L'ANTIQUITÉ SUR LE TERRITOIRE

La voie domitienne, le monument le plus ancien monument de l'époque romaine construite au II^e s. av. JC. :

La voie Domitienne court tout le long de l'arc du Golfe du Lion, du Rhône aux Pyrénées, d'Ugernum, aujourd'hui Beaucaire, jusqu'à In summo Pyreneo, identifié avec le col de Panissars, près de celui du Perthus. De Béziers à Nîmes, entre les étapes de Cessero, Saint-Thibery sur l'Hérault, et Forum Domitii, agglomération routière localisée à Montbazin, la voie publique, créée dès 118 avant notre ère, emprunte l'espace loupianais, à moins de trois kilomètres au nord du site de la villa.

Au passage d'un modeste cours d'eau, un oued encaissé dans un vallon, les ingénieurs romains ont remonté le niveau de la chaussée à l'aide d'un enrochement évitant ainsi une pente trop prononcée. Ils ont aménagé un ponceau pour franchir le ruisseau canalisé dans les matériaux accumulés. À ce point, se détache une voie secondaire, en direction du bassin versant occupé par la ferme du nouveau domaine. Dès le second quart du I^{er} siècle avant notre ère, des constructions de pierres et de terre sont implantées sur chaque rive du vallon et de part et d'autre du carrefour pour former un véritable hameau. L'activité de ses habitants est plutôt tournée vers l'artisanat, certainement vers les services aux voyageurs. L'abondance des monnaies, l'origine de ce numéraire, témoigneraient de la régularité et du volume des échanges.

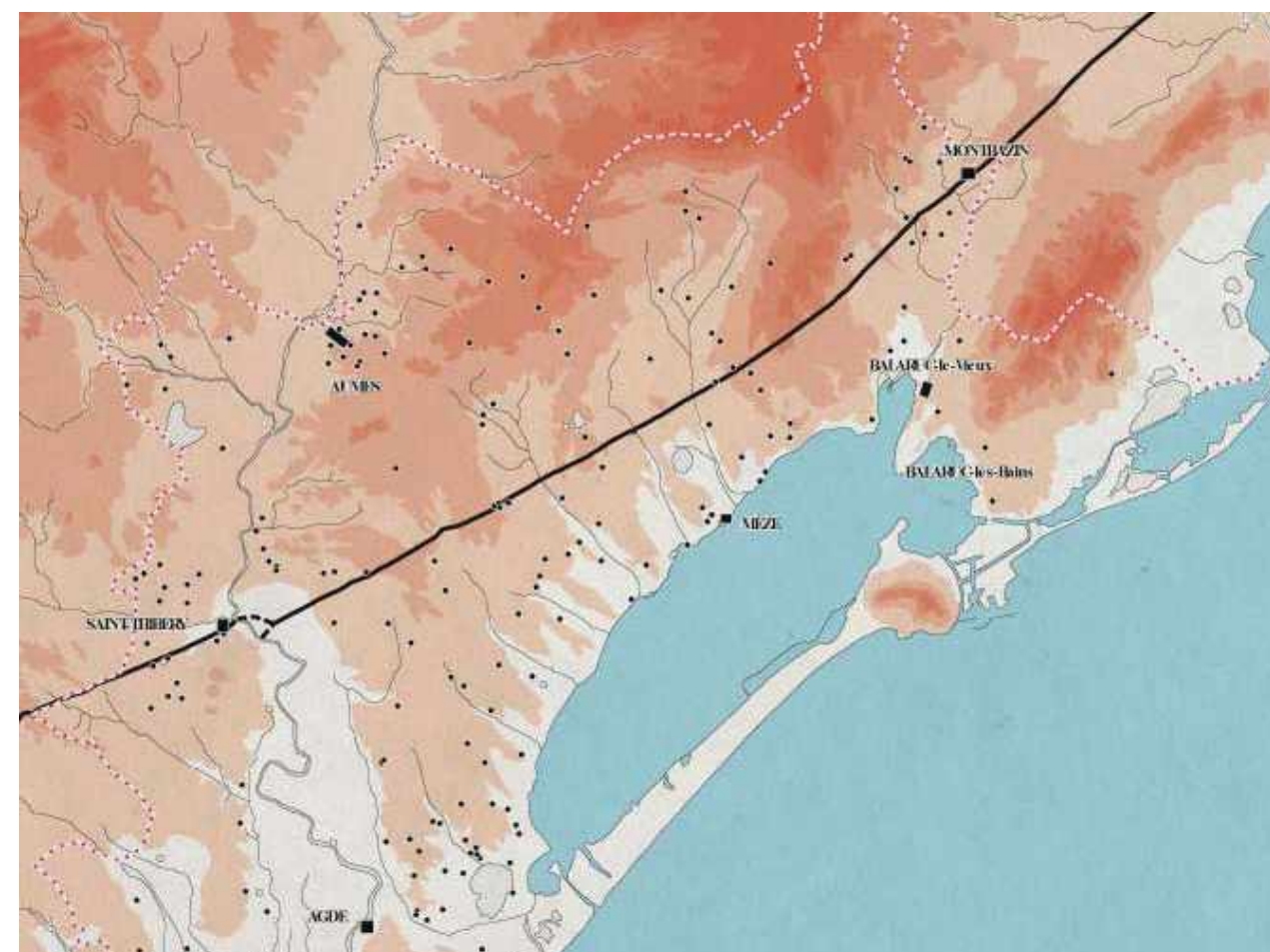
Après l'abandon du site, durant le Haut-Empire, un chemin de desserte reliera la villa de Loupian avec la voie publique. La découverte d'une borne portant la mention iter priv(atum), chemin privé, le confirme.

* Cartographie K.Turrel et M.Lugand pour présentation résidence Avap de Loupian

* Source texte : <http://archeologie.culture.fr/villa/fr>



* Tracé de la voie domitienne



B. L'ANTIQUITÉ SUR LE TERRITOIRE

Antiquité tardive :

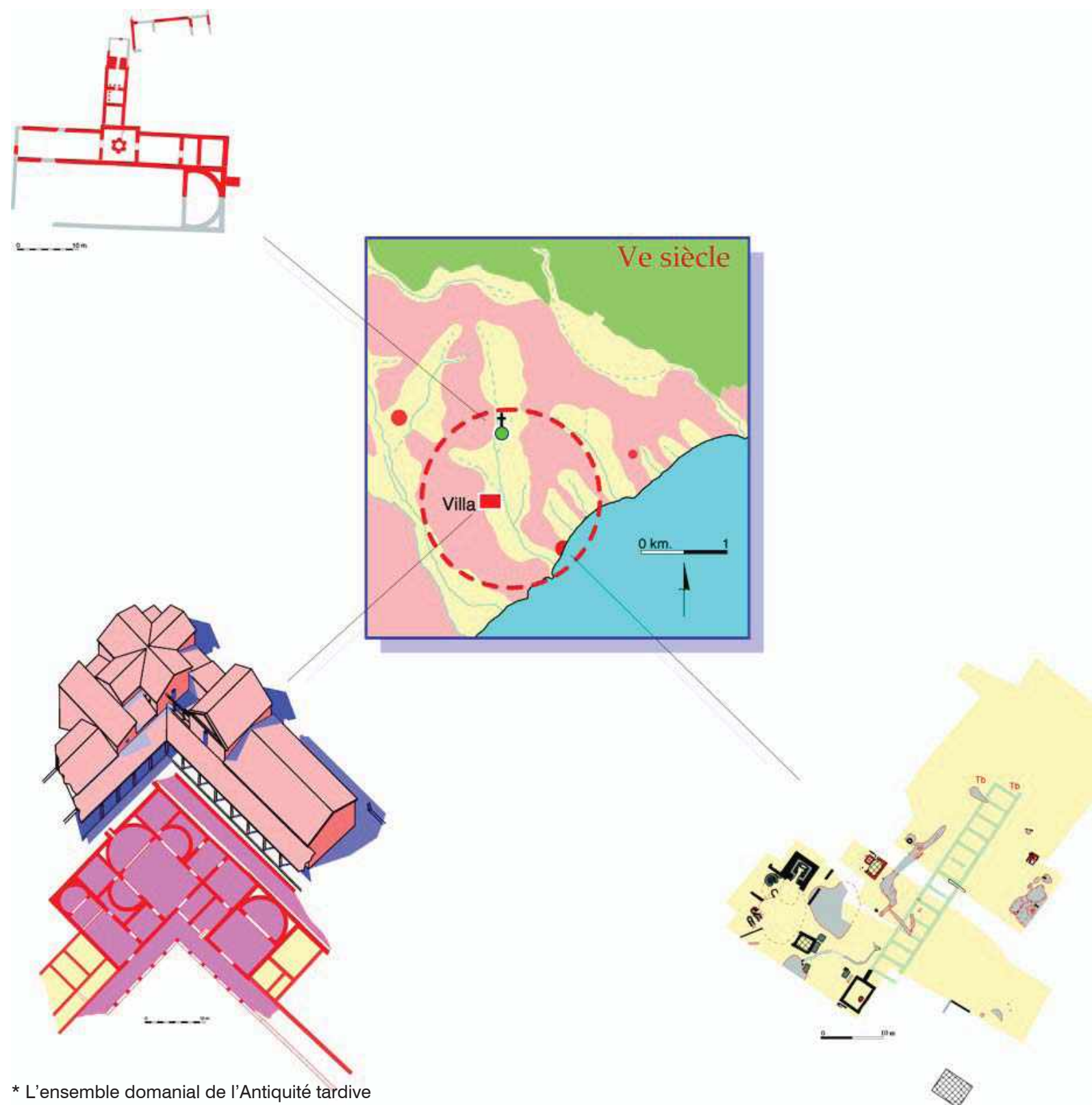
Les bassins versants loupianais, mis en valeur depuis la Protohistoire, sont investis par une nouvelle génération d'établissements ruraux à partir du I^{er} siècle avant notre ère. La dispersion de ces points d'occupation est alors maximale, chaque unité paysagère étant occupée, sinon exploitée, par l'une de ces fermes. Durant les deux premiers siècles de notre ère, au cours du Haut-Empire, une première concentration est perceptible avec l'abandon des sites les plus proches de la voie Domitienne dans la partie nord du territoire.

Au cours du I^{er} siècle, le site des Près-Bas va adopter de façon définitive l'aspect d'une villa. La décrue du nombre des sites en activité est encore plus forte durant l'Antiquité tardive. La villa, rénovée au début du V^{ème} siècle, est à la tête d'un ensemble domanial, formé d'une installation littorale et d'un édifice dédié au nouveau culte chrétien.

Cette embellie s'interrompt de façon rapide avec l'abandon du site de rivage et de la villa dans le courant durant le VI^e siècle. Seule, la basilique, dernier bourgeon du projet domanial encore vivace, joue un rôle attractif pour le peuplement local. Des familles ont pu s'installer autour de l'édifice de culte et un nouveau site de quelque importance voit le jour à proximité. Cette amorce du regroupement des hommes va être amplifiée par la création, du castrum féodal attesté par les sources textuelles dès le début du XI^e siècle, au centre du futur village.

* Cartographie K.Turrel et M.Lugand pour présentation résidence Avap de Loupian

* Source texte : <http://archeologie.culture.fr/villa/fr>



* L'ensemble domanial de l'Antiquité tardive

C. LE DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE ANCIENNE

1. DU CASTRUM MÉDIÉVAL AUX FAUBOURGS XIXÈME

L'environnement du site paléo-chrétien de Sainte Cécile

C'est au début du Ve siècle qu'un lieu de culte chrétien va être implanté à 800m au nord de la villa. Le site choisi est proche d'un point de captage possible de l'aqueduc domanial et d'une construction dotée d'un collecteur voûté, en relation avec l'eau.

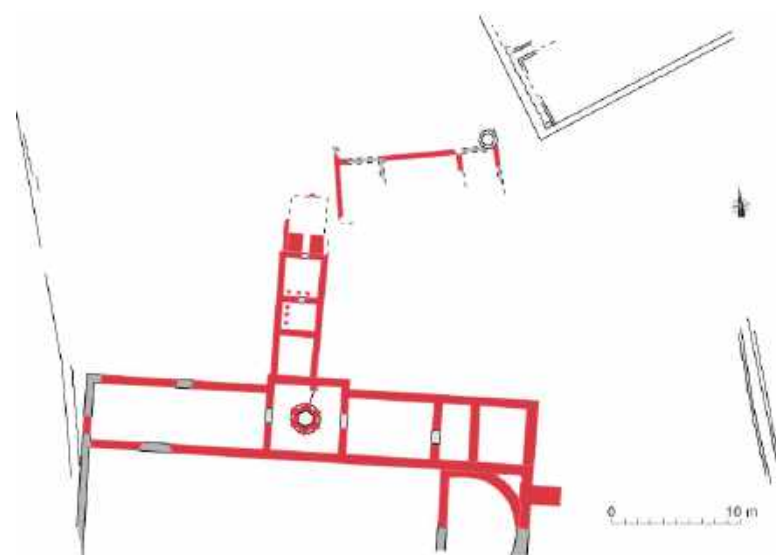
L'église se présente sous la forme d'un vaisseau unique de 35m de longueur pour 9,5m de large, fermée à l'est par une abside non saillante prise dans un chevet plat. Depuis la façade ouest, on accède à une nef de plus de 250m², charpentée, sans refend, ni colonnade. Le sol pouvait être dallé ou de terre battue et les murs sont recouverts d'un enduit peint. Un arc triomphal marque l'entrée du chevet au sol à l'origine surélevé.

Contre le mur gouttereau nord, viennent s'adosser cinq pièces annexes, organisées autour d'un baptistère de plan carré, de 5m de côté. Une cuve, de plan hexagonal et dont chaque pan présente un évidement demi-circulaire, en occupe le centre. L'aménagement est de taille suffisante pour permettre le baptême des adultes selon la pratique paléochrétienne. Cet ensemble construit d'un seul jet est complété par l'adjonction d'un petit balnéaire d'une cinquantaine de mètres carrés appuyé contre le mur nord du baptistère et qui servait certainement à la préparation des catéchumènes.

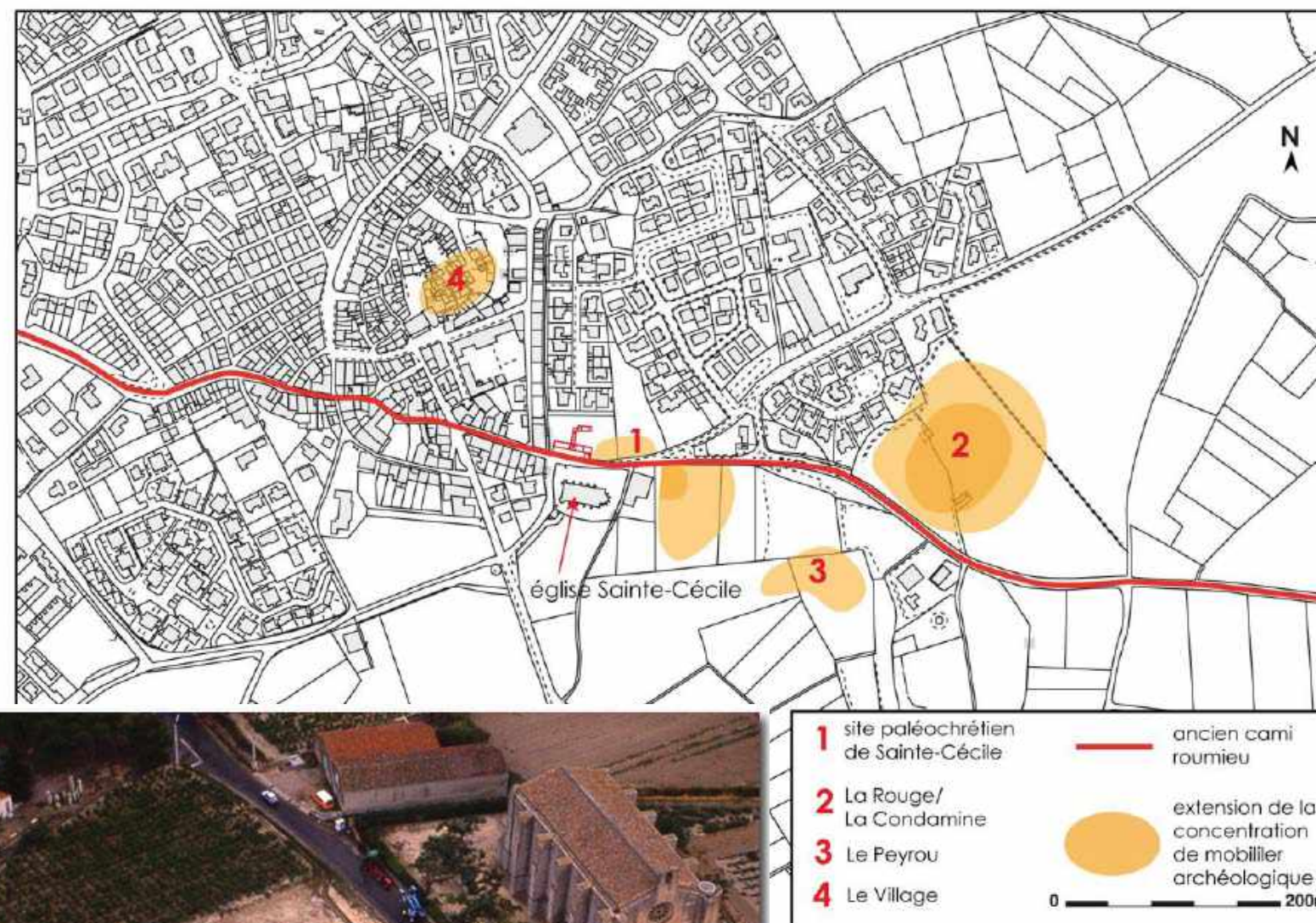
Quelques tombes placées à l'ombre du chevet et la présence d'une zone habitée témoignent de la création d'un nouveau pôle de peuplement domanial, dont la vitalité s'affirmera jusqu'aux premiers temps de la période féodale.

* Cartographie K.Turrel et M.Lugand pour présentation résidence Avap de Loupian

* Source texte et plans: <http://archeologie.culture.fr/villa/fr>



* Plan de l'église paléo-chrétienne



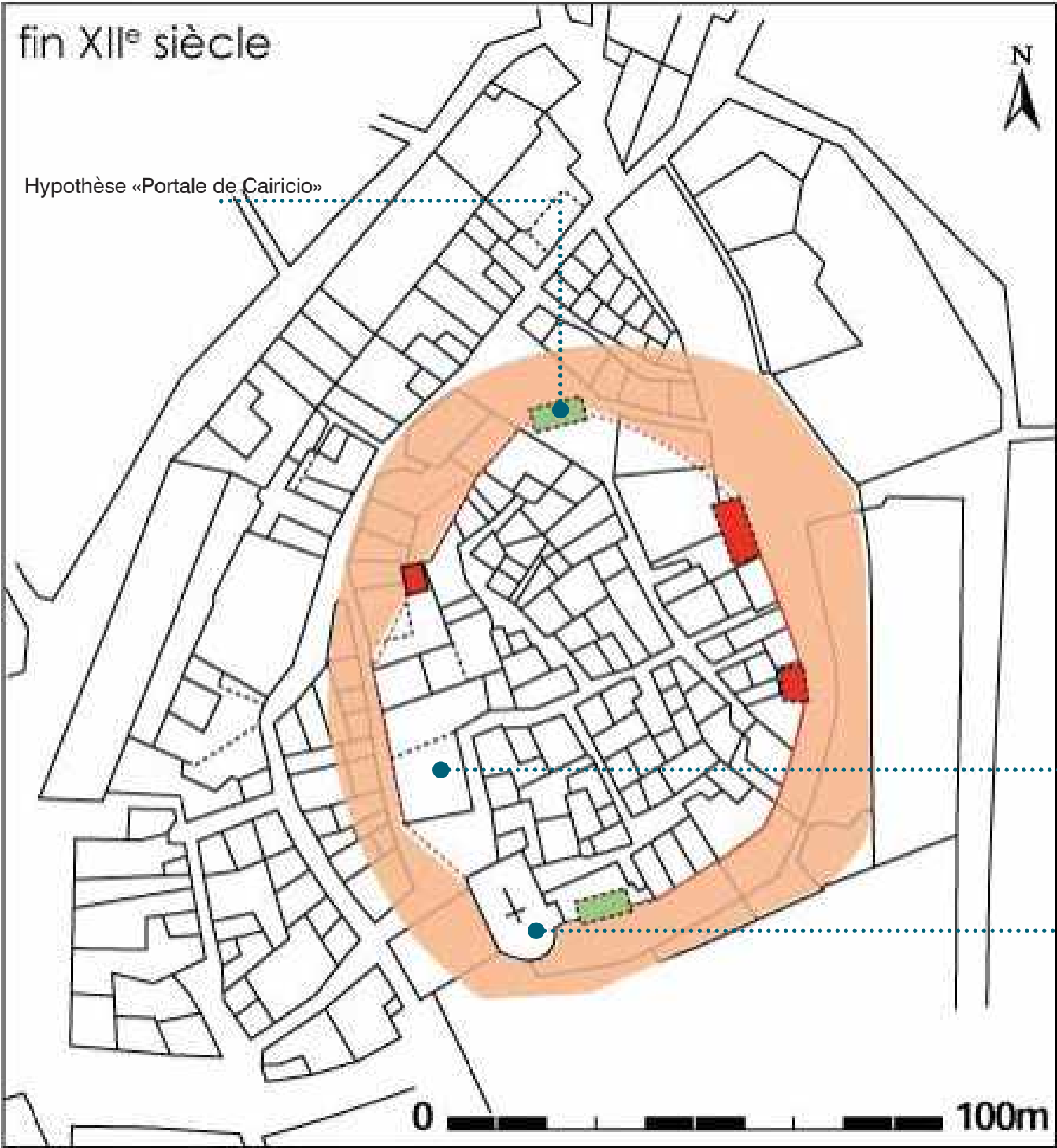
* Cartographie du site paléo-chrétien - source K. Turrel



C. LE DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE ANCIENNE

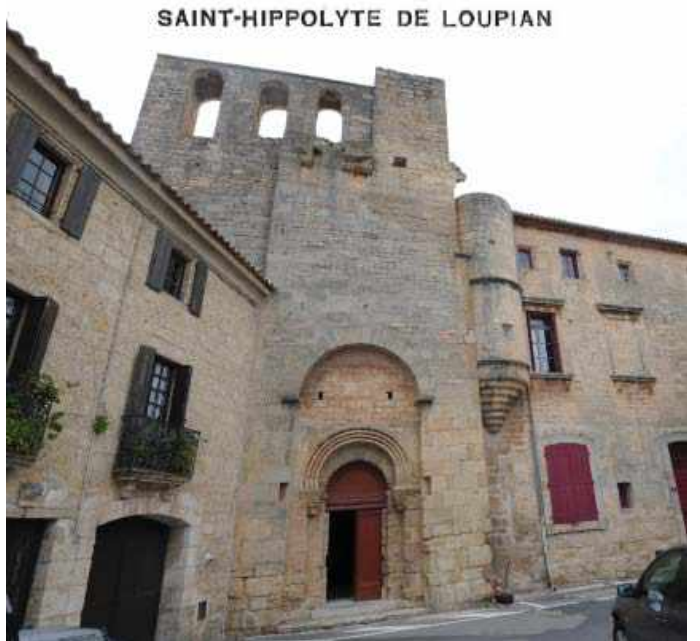
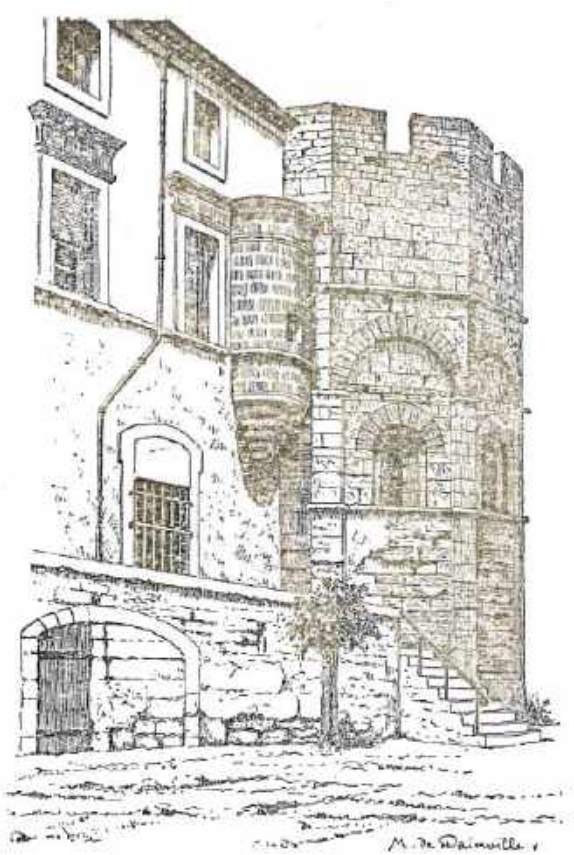
1. DU CASTRUM MÉDIÉVAL AUX FAUBOURGS XIXÈME

Le premier village médiéval comprend L'église Saint Hippolyte, l'actuelle place Charles de Gaulle et le quartier du Caffarot. Les maisons forment un groupe compact au pied de la motte primitive dont on devine encore aujourd'hui la masse. Le château féodal s'était installé à son sommet, il est aujourd'hui disparu.



- hypothèse de porte de ville
- porte de ville
- hypothèse de tour
- tour
- proposition de fossé
- rempart en élévation
- hypothèse de tracé de rempart

Actuelle place Charles de Gaulle



Le village féodal Fin XII^e siècle - source K. Turrel

Partie basse du XIIème siècle

Vue depuis la place Charles de Gaulle - Inscription MH 17/12/1923

C. LE DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE ANCIENNE

1. DU CASTRUM MÉDIÉVAL AUX FAUBOURGS XIXÈME



Porte «du Caylis» XIVème s. et la ruelle des Arcades



L'église Saint Cécile est construit au XIVème siècle sur le «*camí romieu*» ou chemin des pèlerins. L'enceinte s'agrandit et une partie des remparts du XI-Vème siècle est encore visible aujourd'hui. La porte du «Caylis» est au nord du village un des vestiges de cette enceinte.



Le jardin des remparts



Le site du château vieux

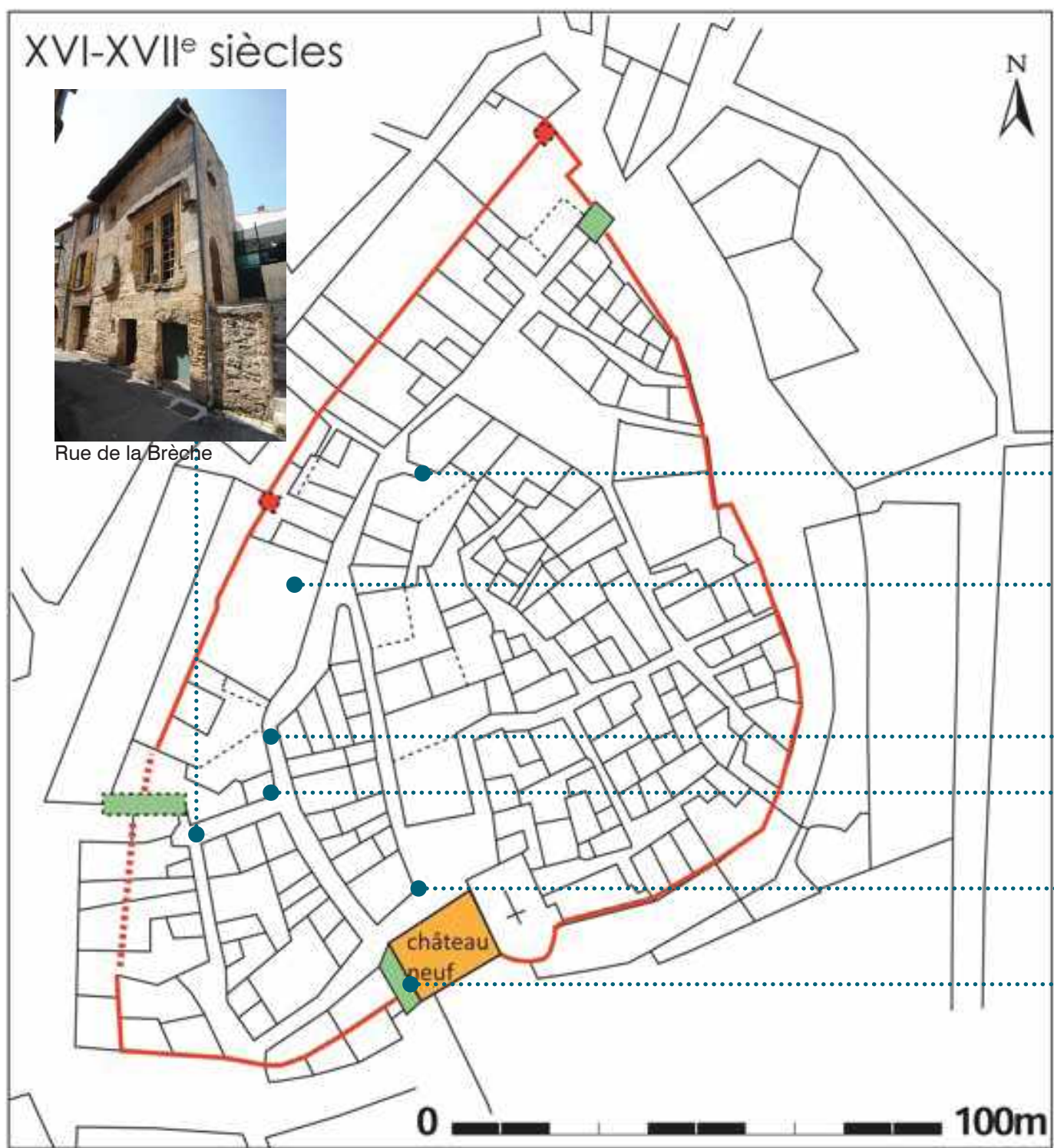


Eglise Sainte Cécile - caractéristique du «gothique languedocien»

Le village à la fin du Moyen-Âge - source K. Turrel

C. LE DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE ANCIENNE

1. DU CASTRUM MÉDIÉVAL AUX FAUBOURGS XIXÈME



Le village moderne - XVIème/XVIIIème siècle - source K. Turrel



Puit de Marianne XVIème s.



Chapelle des pénitents XVIème s.

Angle rue des Remparts - Docteur Magne



Porte Ouest du Château



Maison Garcia - XVIème s.



Rue Docteur Magne

C. LE DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE ANCIENNE

1. DU CASTRUM MÉDIÉVAL AUX FAUBOURGS XIXÈME

Le nouveau château est construit probablement au XVème ou XVIème siècle. De nombreuses maisons bourgeoises Renaissance apparaissent rue de la Brèche, rue des remparts et rue du Docteur Magne générant l'agrandissement de l'enceinte collective au XVIème et XVIIème siècle. On trouve une majorité de grandes unités bâties sur un parcellaire plutôt étroit et profond en majorité mono-orienté car adossé aux remparts.



Le château Neuf - XVème/XVIème s. remanié au XIXème s. La porte de l'étang XVIIème s. et la tour de l'horloge



La maison Lourdou, passage et portail muré de style néoclassique



Les quartiers au XVIème/XVIIIème siècle - source K. Turrel

C. LE DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE ANCIENNE

1. DU CASTRUM MÉDIÉVAL AUX FAUBOURGS XIXÈME



Cadastral napoléonien - 1802-1803

A la fin du Moyen-Âge, une sorte de «village-rue» s'est formée à l'écart du castrum. Il est composé notamment d'auberges et de services liés au chemin du pèlerinage (cami romieu) qui devient Grande Route Royale à l'époque moderne. Un relais de poste est créé à cette période à Loupian. On y trouve des ilots très compacts de part et d'autres, accueillant le plus souvent des hôtels particuliers sur une large parcelle mais sur des espaces publics étroits.

La rue des Logis était bordée d'auberges qui proposaient aux voyageurs le gîte et le couvert. On peut prendre comme exemple l'auberge du pélican, belle maison en pierre de taille à un étage précédée d'une cour dans laquelle les attelages pouvaient manœuvrer. L'ensemble du rez-de-chaussée est occupé par l'écurie desservie par une marge porte charretière. Cet édifice et notamment les différents détails architecturaux qui le composent permettent de le dater du XVIIIème siècle.



Rue des Logis



Auberge du Pélican

C. LE DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE ANCIENNE

1. DU CASTRUM MÉDIÉVAL AUX FAUBOURGS XIXÈME



Le village contemporain prend son essor au XIXème siècle.

Le développement de l'activité viticole pousse les habitants nouvellement fortunés et l'élite sociale de Loupian à sortir des murs au profit de nouveaux quartiers pour y construire des maisons cosues bordant les artères de communication.

Le modèle de la maison vigneronne apparaît conciliant le logis en partie haute et les espaces de travail ou chais en partie basse.

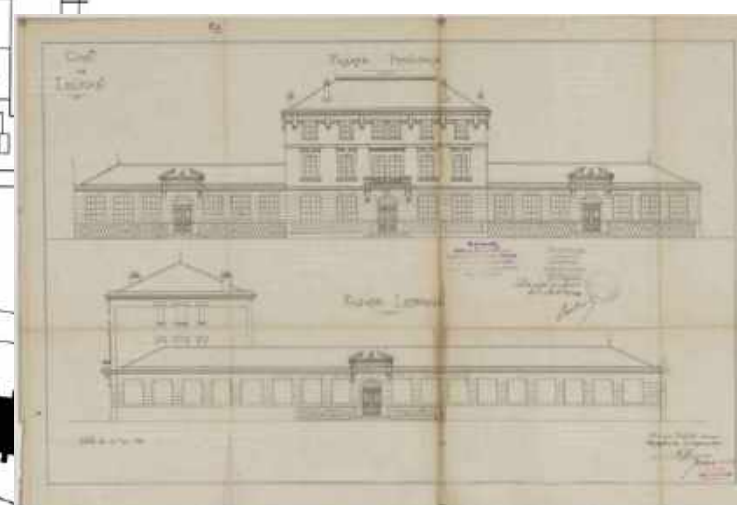
L'ouest du centre ancien se développe selon un plan orthogonal composé d'ilot très compact et de maisons mono-orientées. Les espaces publics sont plus larges et ouverts en bordure du centre ancien. Des immeubles prennent place à l'ouest des remparts de la ville ancienne, laissant celui-ci devenir un mur intérieur des maisons.

Des grands travaux sont entrepris notamment la transformation de l'ancien château pour l'installation de la mairie et des écoles communales en 1874.

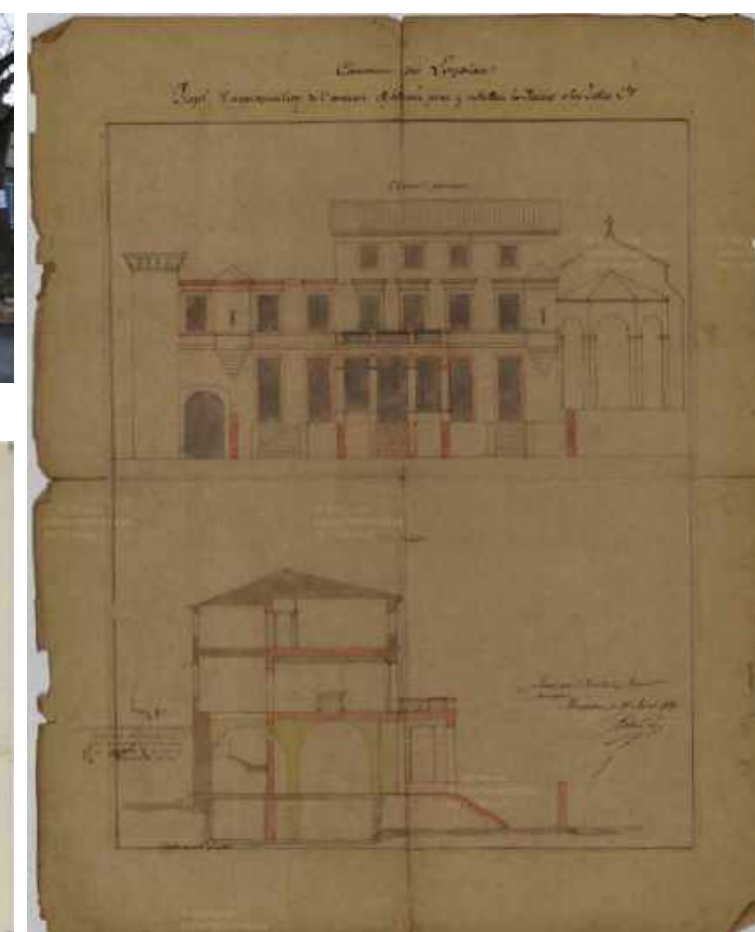
L'école est projetée en 1905.



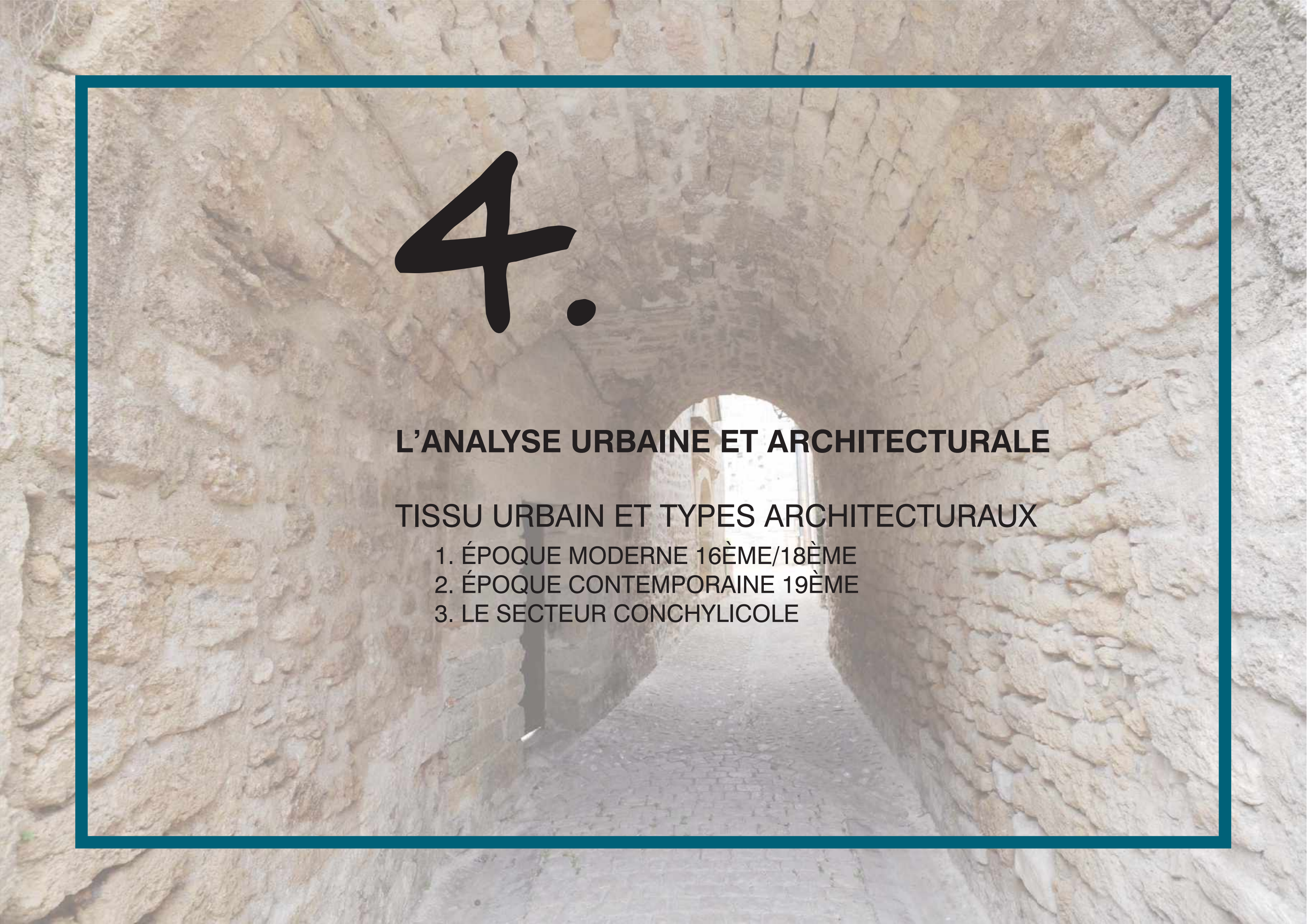
École



Projet de travaux pour la construction de l'école - 1905



Projet de travaux pour la transformation du château en hôtel de ville et écoles communales - 1874

The background of the slide is a photograph of a stone tunnel. The walls are made of rough, light-colored stone blocks. The floor is paved with cobblestones. At the end of the tunnel, there is a bright opening, possibly leading to a street or another part of the tunnel. The entire image is framed by a thick blue border.

4.

L'ANALYSE URBAINE ET ARCHITECTURALE

TISSU URBAIN ET TYPES ARCHITECTURAUX

1. ÉPOQUE MODERNE 16ÈME/18ÈME
2. ÉPOQUE CONTEMPORAINE 19ÈME
3. LE SECTEUR CONCHYLICOLE

La compréhension des qualités du patrimoine bâti et urbain et des enjeux de sa conservation ne peut pas se faire en séparant trop artificiellement les réflexions sur les formes, urbaines et architecturales, c'est pourquoi notre réflexion s'appuie sur tous ces thèmes « de front ».

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

Il s'agit maintenant de dégager les principaux motifs urbains et types architecturaux présents à Loupian et constituant le socle du patrimoine de la commune, de manière à étayer les choix de la future politique patrimoniale et à justifier la modification du périmètre de la ZPPAUP.

Un noyau centre très restreint jusqu'au début du XXème siècle, a vu sa tâche urbaine s'étendre progressivement et un changement des modes d'habiter s'est imposé sur le territoire.

L'histoire du village se lit cependant toujours sur les façades des immeubles, dans les choix d'implantation du bâti. C'est ce patrimoine ténu et quelquefois sous-estimé qu'il convient de présenter et de valoriser dans le projet patrimonial de l'AVAP.

Ce chapitre présente les principaux tissus et types architecturaux qui constituent le patrimoine bâti du village afin d'évaluer ses qualités, les désordres ou pathologies éventuelles dont il souffre aujourd'hui, en vue de définir les enjeux de protection, de mise en valeur et d'évolution de chacun d'eux.

TISSU URBAINS ET TYPES ARCHITECTURAUX

1. ÉPOQUE MODERNE // 16ÈME/18ÈME

 Le centre médiéval aujourd'hui

 Typologie architecturale
La maison historique

2. ÉPOQUE CONTEMPORAINE // 19ÈME SIÈCLE

 La ville hors remparts

 *Typologie architecturale*
La maison vigneronne plus ou moins riche et décorée
L'ancienne remise
La maison et l'immeuble d'habitation

3. SECTEUR CONCHYLICOLE

 Le rivage

 Le mas conchylicole

1. ÉPOQUE MODERNE // 16ÈME/18ÈME



LE CENTRE ANCIEN AUJOURD'HUI

MORPHOLOGIE URBAINE //

Le centre médiéval de Loupian est issu de l'agglomération de constructions autour de la motte castrale initiale. Les maisons forment un groupe compact, situées au pied de la motte primitive dont on devine encore aujourd'hui la masse. Le château féodal installé à son sommet à aujourd'hui disparu, mais son souvenir demeure sous le toponyme «Plan du Château vieux».

Un renouvellement des espaces libres par démolition progressive au X-XIème siècle de plusieurs îlots (cf cadastre napoléonien), a créé de nombreux espaces ouverts sur lesquels le bâti s'est complètement renouvelé. Le tissu urbain vernaculaire actuel est ainsi issu d'un parcellaire morcelé et divisé au fil du temps.

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES //

Ce tissu urbain est caractérisé par la présence prépondérante de maisons médiévales implantées sur des îlots et tracés plus anciens.

Une typologie de maison individuelle assez basse, plus modeste, est à noter, en complément des grandes maisons d'habitation du XVIème siècle.

On retrouve dans ce tissu les édifices remarquables suivants :

L'église Saint Hippolyte XIIème siècle, le château neuf XV/XVIème siècle, la maison rue de la Brèche XVI/XVIIème siècle, la chapelle des pénitents XVIème/XVIIème siècle, la maison Garcia XVIème siècle, la maison Lourdou XVIIème siècle.

RENOUVELLEMENT // DÉVELOPPEMENT //

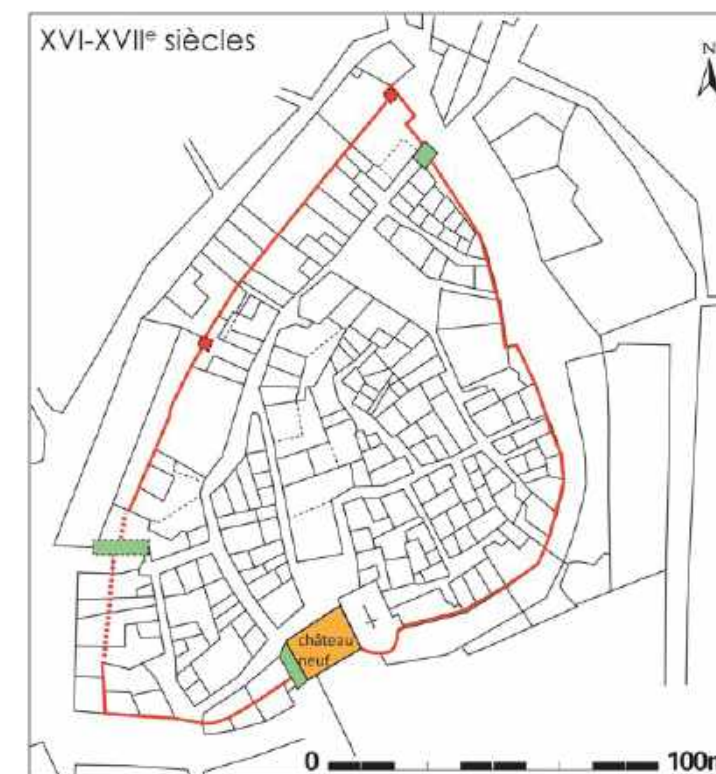
Ce tissu très contraint se renouvelle ponctuellement à l'échelle de l'immeuble en dehors des phases d'aération lourdes qu'il a subit et qui seront développées ci-après.

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

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



Cadastre napoléonien // Ilots démolis - reconfigurés par rapport au cadastre actuel



Emprise et hypothèse au regard des fouilles archéologiques effectuées sur le centre ancien - XVI - XVII ème siècle

1. ÉPOQUE MODERNE // 16ÈME/18ÈME



LE CENTRE ANCIEN AUJOURD'HUI

LES RUES

Le tissu urbain typiquement médiéval est très dense et relativement homogène. Il est constitué par des agglomérations de maisons R+1/ R+2, en schéma concentrique autour du Castrum primitif débouchant sur les portes anciennes de la ville, exemple rue du docteur Magne, rue des Vieilles écoles.



IMAGES EMBLÉMATIQUES ET ÉLÉMENTS QUALITATIFS

De nombreuses rues médiévales de Loupian ont conservé leur caractère originel. Ce paysage villageois pittoresque est très qualitatif. N'étant que très peu dénaturé en dehors des démolitions d'îlots évoqués, il évoque une identité villageoise immédiatement perceptible. Leur traitement est relativement homogène et mixte : pavé / enrobé laissant supposer la mixité des usages : véhicules automobiles et piéton. La forme concentrique typique des rues médiévales fait la part belle à la découverte, à la surprise et aux «événements paysagers» dans le parcours urbain ponctué d'éléments patrimoniaux remarquables (immeubles, éléments architecturaux..). Le centre villageois, bien que sujet à un mono-fonctionnalité d'habitat, semble plutôt habité.

POINTS NOIRS ET DYSFONCTIONNEMENTS

L'échelle des rues médiévales n'est pas adaptée à la circulation routière malgré l'usage actuel. Aujourd'hui les rues connectent des espaces ouverts à usage principal de parking. L'étroitesse des rues fait que les véhicules sont très proches des rez-de-chaussée des maisons, souvent occupés comme des pièces de vie. Cette occupation engendrent de réelles nuisances lors de la circulation des véhicules. Les vis à vis entre maisons sont très importants. Le traitement en enrobé des rues peut également amplifier le phénomène d'îlots de chaleur urbain l'été. La minéralité est très forte. Très peu de végétal présent dans les ruelles. Cela peut sembler froid et hostile. Certaines ruelles sont en impasse.



ENJEUX

Préserver la qualité et l'identité du centre médiéval.

Réduire l'impact de la voiture et redonner la priorité aux cheminements doux et aux piétons.

Homogénéiser le traitement pavé des voiries avec des matériaux clairs favorisant l'albédo (pouvoir réfléchissant d'une surface).

Généraliser la végétalisation, même ponctuelle, des ruelles du centre ancien.

Améliorer la signalisation pour la circulation douce dans le centre ancien.

1. ÉPOQUE MODERNE // 16ÈME/18ÈME



LE CENTRE ANCIEN AUJOURD'HUI

FOCUS SUR LA RUE DES LOGIS

La rue des Logis, comme son nom l'indique, était composée d'auberges accueillant les voyageurs sur la voie de pèlerinage Cami Romieu, devenue grande voie royale à l'époque moderne.

Forme urbaine ayant pris naissance hors du castrum médiéval, elle est composée d'auberges, de maisons médiévales simples ou plus riches, R+1 à R+2 et de quelques maisons vigneronnes plus récentes. Son parcellaire est assez homogène et la rue, non rectiligne, est adaptée à la circulation de calèches. Certaines maisons se regroupent en îlot, elles sont en majorité mono-orientées.

Ce tissu est ponctué de bâtiments singuliers de grande qualité architecturale. Les bâtiments accueillant les voyageurs comme l'auberge du Pélican, sont composés pour la plupart d'un espace extérieur permettant d'accueillir les attelages, d'un espace libre au rez-de-chausée pour les écuries et d'un étage réservé à l'accueil des voyageurs. Leur forme et leur taille pouvant être variées.



POINTS NOIRS ET DYSFONCTIONNEMENTS

Rue très routière, cheminement piéton non sécurisé et non favorisé. Stationnement de véhicule anarchique.



IMAGES EMBLÉMATIQUES ET ÉLÉMENTS QUALITATIFS

Rue médiévale large et lumineuse. Patrimoine des auberges riche et particulier.



ENJEUX

Améliorer la circulation piétonne par l'aménagement de la chaussée non différencié avec la chaussée automobile pour ne pas prioriser la voiture.

Améliorer la signalisation pour la circulation douce.

Favoriser la lecture patrimoniale et historique particulière de cette rue.

1. ÉPOQUE MODERNE // 16ÈME/18ÈME



LE CENTRE ANCIEN AUJOURD'HUI

LES PLACES ET PLACETTES

Les histoires des places et placettes du centre-villageois de Loupian sont diverses :

- place publique dès les origines du village (place du Général De Gaulle), peut être issue du Château du XII comme espace de marché,
- plans du Château Vieux et du Caffarot devenus centralité suite à des démolitions d'îlot.

IMAGES EMBLÉMATIQUES ET ÉLÉMENTS QUALITATIFS

L'ensemble des places et plans du centre ancien joue un rôle dans la lecture de l'histoire urbaine, ainsi que dans les pratiques actuelles : place Général De Gaulle, Plan du Vieux Chaffeau, Plan Caffarot, Plan St Bernard.

- Ces espaces ouverts dans le centre ancien apportent aération et lumière. La proportion de surface importante qu'ils représentent, joue un rôle important dans le fait que le centre ancien soit encore largement peuplé rendant pratique l'accès en véhicule et la desserte des ruelles de maisons médiévales.

POINTS NOIRS ET DYSFONCTIONNEMENTS

La place général De Gaulle, espace emblématique pâtit de son manque de mise en valeur, en dépit de son potentiel urbain et paysager. Seul un alignement d'arbres en fond ouest souligne l'ensemble de façades de maisons médiévales. L'usage principal est aujourd'hui à vocation de parking. Le traitement au sol est adapté au stationnement de véhicule (enrobé et tracé de places de parking peu qualitatif).

L'image et la singularité des places ne sont pas définies :

- les plans du château vieux et du Caffarot ne sont pas qualifiés en place malgré leur potentiel urbain. Ces placettes forment des ensembles urbains ouverts centraux de grande qualité. Des systèmes de placettes en connexion pourraient être envisagés.
- les plans issus de démolitions sont pour beaucoup composés de pignons brut, non traités et souvent sans ouverture rendant l'ambiance dure et non propice à l'usage de place urbaine.
- les voitures sont très présentes dans l'espace public, encombrant et brouillant la lisibilité des lieux les plus emblématiques tout en réduisant leur fonction urbaine au stationnement.
- aucun commerce n'utilise ce tissu urbain ouvert (avec l'implantation de terrasses par exemple).



Place Charles de Gaulle



Place Charles de Gaulle



Plan du Château Vieux



Plan du Château Vieux

ENJEUX

Qualifier les places principales en travaillant notamment sur les revêtements de sols, la palette végétale, le traitement des pignons de démolition et le mobilier urbain.

Extraire les véhicules de certains de ces lieux emblématiques là où des alternatives acceptables peuvent être trouvées (temps de parcours, localisation).

Composer un projet urbain de centralité en imaginant un système d'espaces publics en connexion.

Travailler l'image des places : naturelles ? urbaines ?...



1. ÉPOQUE MODERNE // 16ÈME/18ÈME

LA MAISON HISTORIQUE



TYPE DE PARCELLE

Hérité d'un parcellaire d'origine médiévale, le cœur du village est formé d'îlots aux formes et aux épaisseurs variées, fortement remaniés notamment au XIXème et XXème siècle par la suppression d'îlots tel que celui du plan du Château Vieux. Un tissu déstructuré s'ouvrant sur un espace libéré est apparu. Les parcelles de formes et de tailles variables, en mono orientation ou traversantes sont alignées sur rue. Elles sont assez étroites et souvent peu profondes

ACCES ET DISTRIBUTION DES VOLUMES

Un seul volume bâti occupe la parcelle avec accès unique au rez-de-chaussée pour desservir les étages de l'immeuble depuis la rue. Les espaces extérieurs sont quasiment inexistantes.

TYPE CONSTRUCTIF ET MATÉRIAUX

Maisons simples sans décors ou disposant quelques fois d'encadrements remarquables en pierre (accolades, meneaux..) voire richement ornés notamment rue des Remparts et rue de la Brèche, leur technique constructive reste la même, les murs sont composés de pierres jointées au mortier de chaux, parfois appareillées, traditionnellement enduites à la chaux ou recevant une eau forte permettant de mettre en valeur la pierre. Le calcaire, qui en constitue le socle de la géologie locale, roche dure, beige clair à jaune clair, se retrouve dans certaines constructions du village (moellons, encadrements, chaînages d'angles, bornes...) apportant une jolie couleur dorée aux immeubles.

Les toitures à deux pans sont couvertes en tuiles canal en terre cuite et ornées d'un débord composé majoritairement d'un ou plusieurs rangs de génoise avec parfois des corbeaux en bois remarquables. Traditionnellement les menuiseries (portes, portail, fenêtres et volets) sont en bois peints. Les gardes corps sont en métal (fer forgé ou fonte) aux motifs très diversifiés et parfois sont peints. De nombreux modèles de garde-corps sont présents dans le centre ancien, apportant une élégance au bâti plus modeste.

USAGE ET COMPOSITION ARCHITECTURALE

Maisons ou immeubles d'habitation à R+2 (parfois R+1) à une ou plusieurs travées composées d'ouvertures axées sur la porte d'entrée ou sur les différentes ouvertures en partie basse. Les déclinaisons sont nombreuses, elles varient notamment au regard de la situation de l'immeuble dans le tissu urbain et de la richesse des propriétaires d'origine.

La composition d'ensemble varie en fonction du nombre de travées (correspondant à la largeur du parcellaire). Les fenêtres ne sont pas toujours axées sur la porte de l'immeuble. Les travées unitaires sont rares. Les décors en façade se retrouvent dans les encadrements de portes et de fenêtres, ils peuvent être composés de modénatures simples, parfois d'encadrements en pierre de taille au rez-de-chaussée ou de décors de pierre plus travaillés.

On trouve parfois un travail de bandeau pierre venant ceinturer le premier niveau des immeubles. Des balcons très étroits avec garde-corps en ferronnerie, souvent postérieur à la construction de la maison, peuvent agrémenter les ouvertures du 1er niveau. Il est le plus souvent individualisé par ouvertures pour les immeubles les plus étroits. Des gardes corps en serrurerie sont parfois présents au dernier niveau. Un escalier dessert le logement et se situe souvent en fond de parcelle permettant de positionner les pièces de vie en façade. Les rez-de-chaussée de certaines grandes maisons médiévales sont souvent peu percés.

1. ÉPOQUE MODERNE // 16ÈME/18ÈME

LA MAISON HISTORIQUE



Un espace public largement imperméabilisé et des véhicules au ras des maisons



L'espace public prolongement de la maison



Patio en arrière de façade



Des sols entièrement imperméabilisés - une végétation très ponctuelle principalement des arbres de haute tige



Jardin à l'arrière des remparts

QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES DU BÂTI ET DU TISSU

OPTIMISATION FONCIÈRE ET DENSITÉ

Inséré dans le tissu ancien dense, le bâti fait parti d'îlots plus larges, en contact ou non avec un espace extérieur.

GESTION DES APPORTS SOLAIRES

Sur les places, le bâti dispose d'un recul nécessaire pour prendre la lumière. En tête d'îlot les immeubles bénéficient d'une double orientation. Par la forme concentrique du tissu urbain, les niveaux supérieurs des maisons sont sujets à toutes les orientations. Le bâti ne dispose cependant quasiment pas d'espace extérieur de type cour ou jardin. Quand ils sont présents, les espaces extérieurs se prolongent parfois directement sur l'espace public quand sa configuration le permet. La double orientation des immeubles quand celle-ci existe, permet également une meilleure ventilation naturelle du bâti.

INERTIE DU BÂTI

Le bâti est quasi exclusivement mitoyen, les maisons et immeubles anciens disposent d'une forte inertie due aux façades, aux refends maçonnés, à la couverture lourde et aux immeubles mitoyens. Celle-ci permet en été de maintenir une température intérieure confortable. Les protections solaires (volets bois, stores et persiennes), difficiles cependant à mettre en oeuvre sur le bâti médiéval remarquable (fenêtre à meneaux notamment) participent à l'obtention de ce confort d'été. Cette inertie peut être à l'inverse une contrainte pour chauffer la maison. Le phénomène de paroi froide peut être ressenti au niveau des murs et des menuiseries. Les espaces tampons en combles et rez-de-chaussée, non habités à l'origine, sont nécessaires au confort thermique de l'immeuble. Les dispositions climatiques varient en fonction de la position du bâti.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les séquences urbaines dans lesquelles s'insèrent le bâti sont en majorité imperméables (Places, voies circulées...). L'écoulement des eaux pluviales est géré par des fils d'eau en position latérale ou des avaloirs.

CONTINUITÉ DES MILIEUX ÉCOLOGIQUES

Si les coupures avec les espaces libres environnants sont fortes (murs et voiries), les plantations des espaces publics favorisent le maintien d'une petite biodiversité (insectes, oiseaux....) sans constituer cependant un réservoir de biodiversité riche et diversifié.

1. ÉPOQUE MODERNE // 16ÈME/18ÈME

LA MAISON HISTORIQUE



PARTICULARITÉS // ATOUTS // PROBLÉMATIQUES

PARTICULARITÉS :

Il s'agit d'un des types recevant un nombre important de déclinaisons architecturales.

La ré-interprétation des modèles les plus anciens avec des variations de composition et de gabarit est possible à l'infini. On notera notamment la largeur de certaines ouvertures remodelées progressivement et l'ajout de balcons au XIXème siècle dans les immeubles ou maisons notamment à une seule travée et mono-orientés.

ATOUTS :

Ces immeubles participent largement à l'identité du village et à sa compréhension historique. Ils constituent la base du développement villageois et a accompagné l'ensemble de ces évolutions.

Les dispositions les plus anciennes permettent d'imaginer la présence de certains décors ou dispositions constructives d'origine à l'intérieur de certaines parcelles, notamment à proximité du château.

La spécificité du tissu, le positionnement ou la confrontation de différentes époques et architectures participent à la compréhension de l'histoire du développement de Loupian. Le bâti, et notamment sa composition architecturale spécifique et la qualité de certains ouvrages, participe à la qualité du village et constitue un patrimoine majeur qu'il convient de mettre en valeur, de documenter et de faire partager. Le rapport espaces ouverts et espaces bâtis équilibré, est un atout à valoriser dans l'aménagement et la mise en valeur du centre ancien.

PROBLÉMATIQUES :

On note un certain nombre de thématiques qui aujourd'hui pénalisent la revitalisation du centre ancien et notamment du bâti d'origine médiévale, il s'agit notamment de :

- la transformation des façade en fonction des usages intérieurs des immeubles sans tenir compte de l'ordonnancement et de la qualité des éléments architecturaux présents (On le note notamment dans les façades les plus significatives du patrimoine renaissance du centre ancien.
- la localisation aléatoire du bâti dans le tissu ancien dense (étroitesse des parcelles, mono-orientation défavorable...) ;
- le découpage de maisons d'habitation à l'origine uni-familiales favorisant la multiplication des logements de petites tailles.
- l'absence d'espace extérieur privatif, pénalisante pour l'agrément, le confort des logements et l'amélioration du cadre de vie des occupants ;
- la concurrence forte des maisons individuelles autour du centre ancien ;
- la mono fonctionnalité du tissu à vocation d'habitat qui pénalise la dynamique globale du centre ancien;
- l'omniprésence des voitures qui brouille complètement la lecture des niveaux inférieurs des maisons et le rythme du front bâti ;
- les éléments techniques de type ventilation de cuisine, blocs extérieurs de climatisation (en toiture ou en façade arrière) mal insérés et très bruyants constituent un problème important qui conduit à la dégradation de la qualité architecturale particulière et globale, produit une surchauffe des espaces publics l'été et constitue une nuisance sonore importante pour le voisinage et les piétons ;
- le traitement de la chaussée en enrobé noir amène de l'inconfort par phénomène d'îlot de chaleur urbain lors des périodes chaudes.

2. ÉPOQUE CONTEMPORAINE // 19ÈME



LA VILLE HORS REMPARTS

MORPHOLOGIE URBAINE //

Au fur et à mesure de son développement, l'arrière des remparts se construit et les immeubles nouvellement adossés, s'ouvrent sur un large cours planté.

Les nouveaux axes vers le sud et le nord (route de Villeveyrac, chemin des aires, chemin de Poussan) se bordent de maisons de caractère et un tissu dense composé de parcelles assez homogènes, se développe.

Quelques maisons, de façon très ponctuelle, à la limite entre le tissu du XIXème siècle et le tissu récent, présentent des jardins. On trouvera plus rarement des espaces libres en coeur d'îlot.

On retrouve des alignements forts, le tissu est très structuré. Les îlots à l'ouest du centre ancien présentent des dimensions assez proches, composés d'environ 6/7 parcelles.

Les maisons les plus grandes se trouvant majoritairement au nord.

Les îlots au sud de l'école sont au contact direct de l'espace agricole.

Le bout de la rue du pélican vers l'ouest accueille une série de maisons avec jardin à l'image des vigneronnes positionnées au sud de l'Avenue L.F. Rouquette.

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES //

On trouve en majorité deux types d'immeubles dans ce tissu. Des maisons vigneronnes, caractéristiques de l'expansion viticole du XIXème siècle, accompagnés parfois de leur remise et des maisons ou immeubles d'habitation, plus ou moins grands (travée unitaire ou immeuble à plusieurs travées).

La couleur des enduits sur une variation d'ocre doré et de calcaire clair est un élément fort qui anime ces ensembles plus lumineux.

On retrouve dans ce tissu les édifices remarquables suivants :

L'auberge du pélican XVIème siècle et l'ensemble voisin avec jardin rue des logis, l'école communale début XXème, l'église Sainte Cécile aux abords du village datant du XIIème siècle.

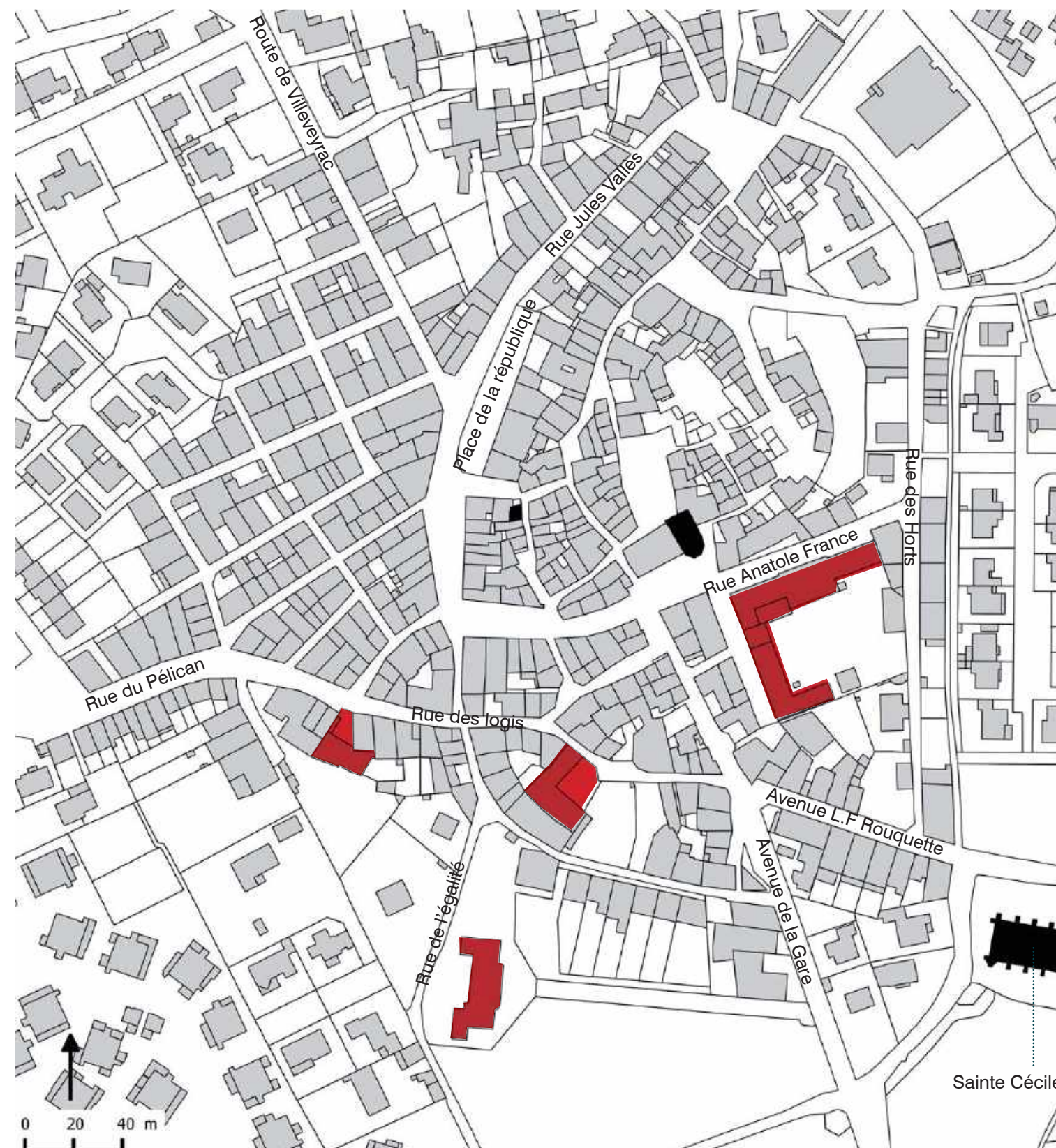
RENOUVELLEMENT // DÉVELOPPEMENT //

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

Les réhabilitations sont nombreuses.

Une opération passage Saint Louis a vu le jour, reprenant les codes du tissu urbain et des immeubles voisins.

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



Sainte Cécile

2. ÉPOQUE CONTEMPORAINE // 19ÈME



LA VILLE HORS REMPARTS

COURS

Place de la république // Mairie // École



Place de la République



Rue Jules Vallès, Sud de la place de la République



Rue Jules Vallès, Nord de la place de la République



Rue Anatole France



Rue Anatole France



Rue Anatole France devant la mairie suite aux travaux

SÉQUENCE URBAINE //

La rue Anatole France, la rue Jules Vallès et la place de la République prennent naissance le long de l'enceinte médiévale. La séquence urbaine est ponctuée de deux espaces publics, la place de la république à l'Ouest et la place devant la mairie, au pied du Château débouchant sur le «parvis» de l'école. On note la présence d'un canal en partie Nord de la rue Jules Vallès créant un vide étroit entre les maisons et la rue.

ATOUTS //

D'une largeur plus importante que les rues médiévales, plantés d'arbres feuillus d'alignements, ces axes présentent un intérêt en matière de circulation, d'habitat et un potentiel commercial plus marqué que le tissu médiéval. Quelques maisons comportent des décors de façades intéressants. Le parcours est ponctué de bâtiments remarquables caractéristiques de l'identité Loupianaise que sont le Château neuf, l'église Saint Hippolyte et l'école.

PROBLÉMATIQUES //

Les espaces publics sont pour la plupart réservés au stationnement de véhicules. La lecture des alignements bâtis et des bâtiments remarquables est ainsi très brouillée et la circulation piétonne non aisée. Les revêtements de sol sont quasi-exclusivement de types routiers. Cette requalification d'ensemble est l'objet du plan de déplacement conduit sur le centre ville.

ENJEUX

Caractériser les espaces publics que sont la place de la république, le devant du Château et le parvis de l'école.

Les mettre en connexion par des axes de mobilités douces marqués.

Repenser le rapport véhicule automobile / piéton.

Repenser le stationnement pour limiter l'envahissement de la voiture et permettre la mise en valeur des fronts bâtis, des bâtiments remarquables et des alignements d'arbres.

2. ÉPOQUE CONTEMPORAINE // 19ÈME



LA VILLE HORS REMPARTS

AXES ENTRÉES DE VILLE - poursuivre la qualification



Entrée de ville Nord-Ouest, marquée par l'aménagement routier du rond point. Présence de quelques touches de végétation très anecdotiques. Travailler sur la signalisation, le mobilier urbain et un traitement végétal plus homogène et adapté.



Entrée de ville Ouest par la rue du Pélican, non qualifiée. Présence de quelques d'arbres non alignés, fronts bâtis alignés et homogènes, chaussée différenciée. Travailler sur la signalisation, le mobilier urbain et le traitement végétal.



Entrée de ville Sud par la D158E4, assez bien qualifiée. Alignements d'arbres, chaussée différenciée. Possibilité de renforcer la présence du bâtiment remarquable de l'église Sainte-Cécile bien marquée la nuit grâce à l'éclairage. Travailler sur la signalisation.



Entrée de ville Nord par l'ancienne route de Poussan, non qualifiée. Façades hétérogènes et alignements non marqués. Possibilité de s'appuyer sur la présence du centre socio-culturel Nelson Mandela. Travailler sur la signalisation, le mobilier urbain, la végétation (arbre haute tige) pour marquer les alignements et la chaussée.



Entrée de ville Nord par la rue des Horts, non qualifiée, possibilité de s'appuyer sur la présence du centre socio-culturel Nelson Mandela. Travailler sur la signalisation, la chaussée et stationnement à revoir.



Entrée de ville Sud Est par la D158, non qualifiée. Alignements bâtis marqués, homogénéité du bâti. Possibilité de s'appuyer sur la présence du bâtiment remarquable de l'église Sainte-Cécile et du site archéologique de l'église paléo-chrétienne. Travailler sur la signalisation.

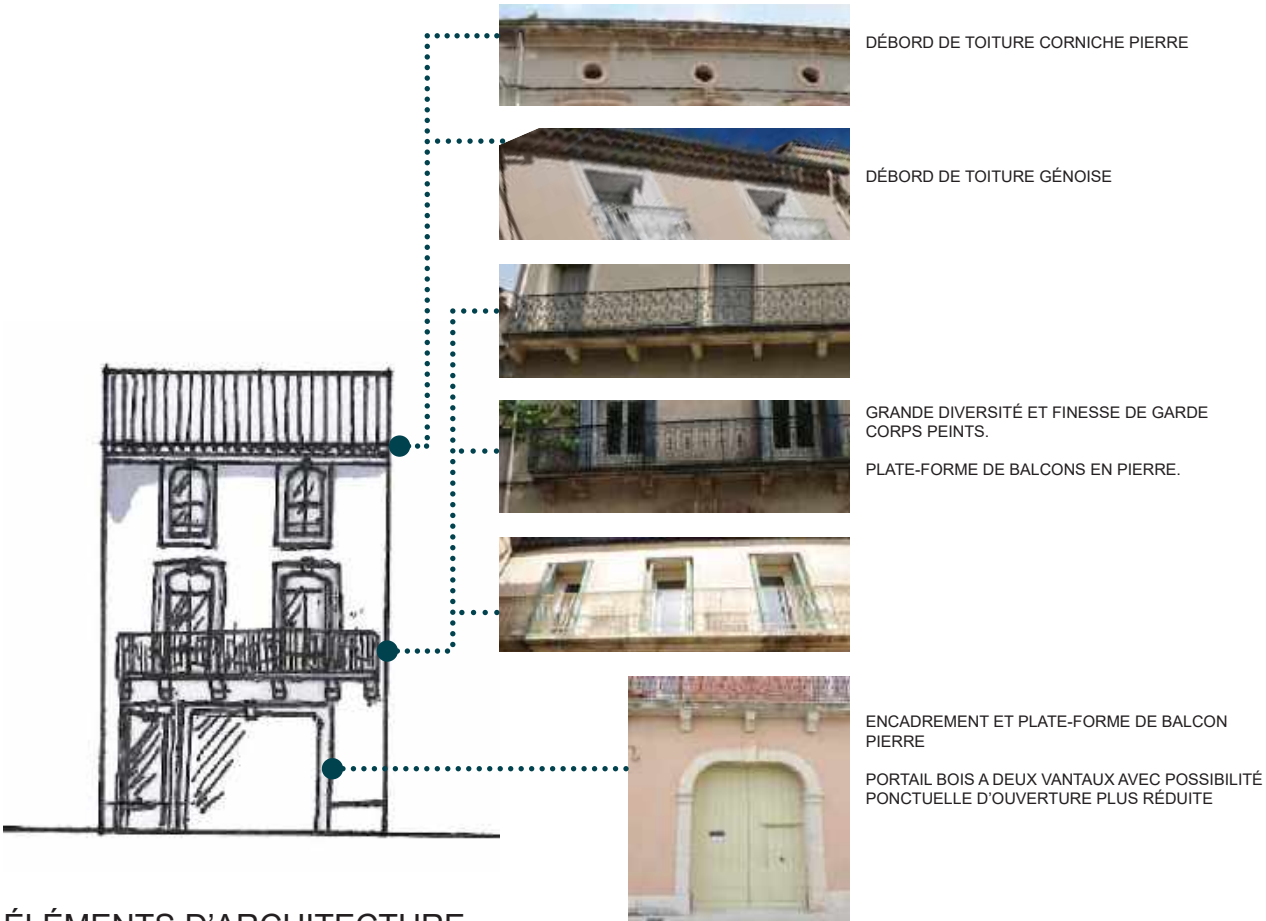
2. ÉPOQUE CONTEMPORAINE // 19ÈME

LA MAISON VIGNERONNE

DÉCLINAISON ET COMPOSITION DE FAÇADE MULTIPLES



EXEMPLE DE COMPOSITION CENTRÉE À 2 OU 3 TRAVÉES



ÉLÉMENTS D'ARCHITECTURE

TYPE DE PARCELLE

Les vigneronnes sont majoritairement implantées sur un parcellaire en lanière, issu d'une évolution du parcellaire agricole médiéval ou du développement d'un tissu spécifique au XIXème siècle. Elles sont le plus souvent traversantes ou donnent sur un espace extérieur. Certaines vigneronnes plus riches bénéficient d'une cours avant avec portail. C'est le cas de celles situées à l'entrée sud de la ville le long de la D158E4.

ACCÈS ET DISTRIBUTION DES VOLUMES

L'accès peut-être double, avant sur rue et arrière (anciennement en lien direct avec l'exploitation ou les terres agricoles pour les vigneronnes). Le volume bâti occupe la totalité de la largeur de la parcelle et la profondeur du bâti varie en fonction de la présence ou non d'un jardin ou de terres agricoles cultivées, voisines de la maison. Les volumes sont en majorité en R+1 ou R+2. Le volume en rez-de-chaussée est assez important. Par conséquent, le gabarit général de l'immeuble est plus haut qu'un immeuble d'habitation du même nombre de niveaux.

TYPE CONSTRUCTIF ET MATÉRIAUX

Les murs, composés de pierres jointées au mortier de chaux, parfois appareillées, sont traditionnellement enduits à la chaux. Le calcaire, qui en constitue le socle de la géologie locale, roche dure, gris clair et les grès dorés se retrouvent dans certaines constructions (encadrements, chaînages d'angles, corniche pierre, appuis de balcons..).

Les toitures à deux pans sont couvertes en tuiles canal en terre cuite et ornées d'un débord composé majoritairement de plusieurs rangs de génoise ou, plus ponctuellement d'une corniche en pierre pour les plus beaux exemples.

Traditionnellement les menuiseries (portes, portails, fenêtres et volets) sont en bois peints. On trouve majoritairement des contrevents persiennés repliables en tableau. Les portails à deux ouvrants disposent souvent d'une ouverture plus petite. Les gardes corps en métal (fer forgé ou fonte) très ouvragés et aux motifs très diversifiés, sont peints.

USAGE ET COMPOSITION ARCHITECTURALE

A l'origine, le volume accueille l'habitation en partie haute et sert d'atelier de transformation et/ou de stockage aux vigneronns au rez-de-chaussée. La présence d'une pièce, en général voûtée, sur rue, permet de rentrer le matériel et les engins nécessaires à l'activité pratiquée.

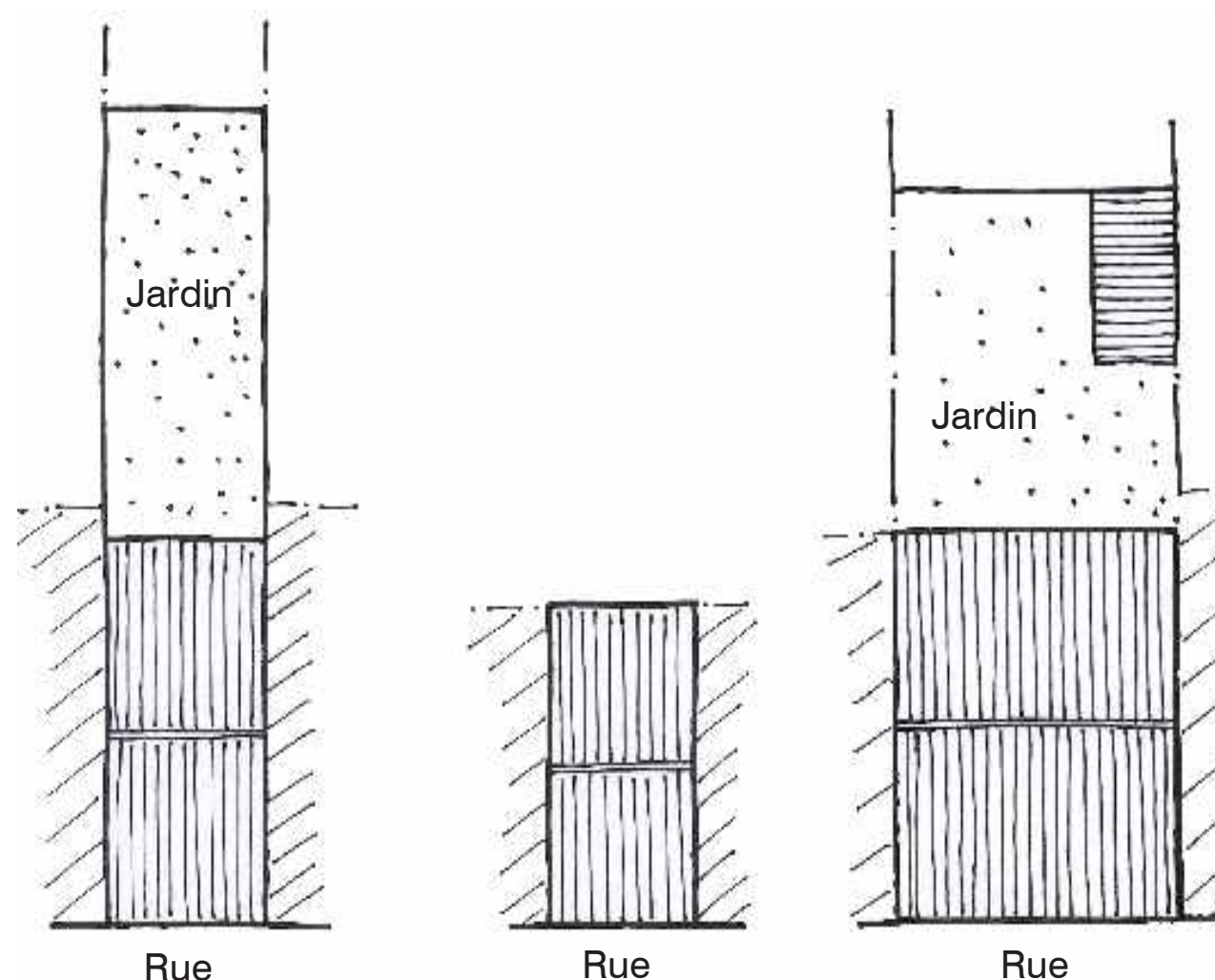
Les maisons disposent parfois d'une remise attenante qui sert aussi à l'activité. Elle est aujourd'hui à usage principal d'habitation. Les espaces en rez-de-chaussée, initialement utilisés pour l'activité, peuvent parfois être reconvertis en espace de vie ou en garage.

Les déclinaisons sont nombreuses. Les bâtiments à deux ou trois travées disposent au rez-de-chaussée d'une porte donnant accès au logement à l'étage et d'un grand portail pour accéder à l'espace de travail. Les fenêtres sont axées aux étages en fonction de la composition du rez-de-chaussée et du nombre de travées. Certaines maisons disposent de quelques décors en façade et comportent de nombreuses modénatures ouvragées, la mise en oeuvre de pierre de taille en encadrement ou des bandeaux et corniches en pierre appareillée.

Des balcons très étroits avec garde-corps en ferronnerie habillent les ouvertures des étages. Ils peuvent être soit filants, soit individualisés par ouvertures.

2. ÉPOQUE CONTEMPORAINE // 19ÈME

LA MAISON VIGNERONNE



IMPLANTATION DE PRINCIPE

Parcelles profondes ou courtes, plus ou moins large, prolongées par un jardin ou traversantes de part et d'autre de la rue. Bâti aligné sur rue et intégré au tissu ancien.

QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES DU BÂTI ET DU TISSU

- OPTIMISATION FONCIÈRE ET DENSITÉ : Forme urbaine presque aussi dense que le tissu médiéval ancien : autour de 40 logements à l'hectare.

- GESTION DES APPORTS SOLAIRES : Le tissu est dense mais l'implantation traversante, sur jardin ou sur rue permet au bâti de s'ouvrir sur des espaces dégagant plus largement, souvent en exposition sud.

Les espaces libres attenants publics ou privés, ponctuellement plantés (espaces publics ou jardins) apportent ombre et fraîcheur en été. Les dispositions climatiques varient en fonction de la position du bâti. La double orientation des immeubles permet une bonne ventilation naturelle du bâti.

- INERTIE DU BÂTI : Le bâti est mitoyen, les maisons et immeubles disposent d'une forte inertie due aux façades, aux refends maçonnés, à la couverture lourde et aux immeubles mitoyens. Celle-ci permet en été de maintenir une température intérieure confortable. Les protections solaires (volets bois ou persiennes extérieures), participent à l'obtention de ce confort d'été. Cette inertie peut être à l'inverse une contrainte pour chauffer la maison. Le phénomène de paroi froide peut être ressenti au niveau des murs et des menuiseries. Les espaces tampons en combles et rez-de-chaussée, non habités à l'origine, sont nécessaires au confort thermique de l'immeuble.

- GESTION DES EAUX PLUVIALES : Les séquences urbaines où s'insèrent le bâti sont relativement imperméables (Places, voies circulées...). L'écoulement des eaux pluviales est géré par des fils d'eau en position latérale ou des avaloirs. Les quelques jardins attenants sont également des espaces où l'eau peut s'infiltrer directement sur la parcelle. Des dispositifs de récupération de l'eau de pluie peuvent également répondre aux besoins d'arrosage domestique.

- CONTINUITÉ DES MILIEUX ÉCOLOGIQUES : Si les coupures avec les espaces libres environnants sont fortes (murs de clôtures et voiries), la qualité des plantations des espaces publics favorisent le maintien d'une petite biodiversité (insectes, oiseaux...). La présence de jardins liés aux anciennes exploitations favorisent également le développement et la présence de la bio-diversité en coeur de ville.

- CHEMINEMENTS DOUX : L'espace public partagé entre les différents modes de déplacements. Des trottoirs larges ont été récemment aménagés en partie sud et le travail doit se poursuivre sur les autres secteurs extramuros. On notera cependant le nombre important de véhicules présents dans le centre ville.

2. ÉPOQUE CONTEMPORAINE // 19ÈME

LA MAISON VIGNERONNE



PARTICULARITÉS // ATOUTS // PROBLÉMATIQUES

PARTICULARITÉS //

La richesse de décors et l'espace libre attenant varient largement en fonction de la position du bâti dans le tissu et de la richesse des propriétaires ayant construits les maisons.

Une variation apparaît sur les maisons vigneronnes en contact direct à l'arrière d'un espace agricole devenu progressivement jardin d'agrément ou jardin potager.

La répartition des usages et la composition architecturale d'origine reste similaire et permet d'appréhender les différentes déclinaisons du type, adaptés à des fonctionnements et besoins similaires auxquels répond ce type de bâti.

ATOUTS //

Ces immeubles participent largement à l'identité du village et à sa compréhension historique.

La spécificité du tissu, le positionnement ou la confrontation de différentes époques et architectures participent à la compréhension de l'histoire du développement de Loupian.

Les vigneronnes, correspondent aux standards de l'habitat moderne en terme de volume et de fonctionnalité (surface, transformation du rez-de-chaussée en garage, grandes et nombreuses ouvertures) et leur positionnement central dans le village en font des biens convoités et entretenus.

PROBLÉMATIQUES //

La disparition de certains métiers, les évolutions économiques et la «résidentialisation» du village ont conduit à la réorganisation progressive des usages à l'intérieur de la maison. Ces modifications ont un impact important sur le traitement des éléments caractéristiques de cette architecture (remplacement de certains portails en bois, réduction par création d'une allège de l'ouverture en rez-de-chaussée, division intérieure en plusieurs logements (traitement hétérogène des éléments en façade)).

Même si le taux de dénaturation reste faible, l'hétérogénéité et la banalisation des traitements architecturaux de réhabilitation, sans identité et peu qualitative, est un sujet à traiter en priorité pour la mise en valeur de ces ensembles patrimoniaux.

Par ailleurs, les éléments techniques de type ventilation de cuisine, blocs extérieurs de climatisation en toiture ou en façade arrière mal insérés et très bruyants constituent un problème important qui conduit à la dégradation de l'architecture (dénaturation des façades côté centre ancien, toiture...) et représentent une nuisance importante pour le voisinage et les piétons.

2. ÉPOQUE CONTEMPORAINE // 19ÈME

▲ L'ANCIENNE REMISE

DESCRIPTION ARCHITECTURALE

ORGANISATION DES USAGES

A l'origine vocation utilitaire, la remise est utilisée en complément du bâtiment d'activité principal pour stocker du matériel ou des engins de travail. Elle sert aujourd'hui souvent de garage ou de stockage pour les habitants du centre ancien.

COMPOSITION ARCHITECTURALE

Bâtiment à rez-de-chaussée ou R+1, avec toiture terrasse ou toiture à deux pans. Une ouverture centrale principale est percée en façade, centrale ou décalée, de type portail, cintré ou non. Une baie en partie haute est parfois percée pour permettre d'accéder au plancher haut de la remise et permettre le stockage sur la totalité du volume bâti (type baie fenière). En fonction du bâtiment auquel elle est accolée, elle peut recevoir des décors de type encadrement de fenêtre ou de porte. Des fenêtres latérales peuvent permettre d'apporter de la lumière à l'intérieur du volume.

TYPE CONSTRUCTIF ET MATÉRIAUX

Bâtiment utilitaire en moellons de pierre ourdies à la chaux et parfois enduit à la chaux. Son aspect est parfois modeste en fonction de la vigneronne à laquelle elle est rattachée. Voisin d'une maison de plus grande ampleur, elle est parfois enduite dans le même ton. Les appareils de pierre sont également identiques à ceux du bâtiment principal. On retrouve l'utilisation de la tuile canal dans le cas d'une toiture à deux pans. Les portails, volets et menuiseries, s'ils existent, sont en bois.

IMPLANTATION DANS LE TISSU ET QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES

TYPE DE PARCELLE

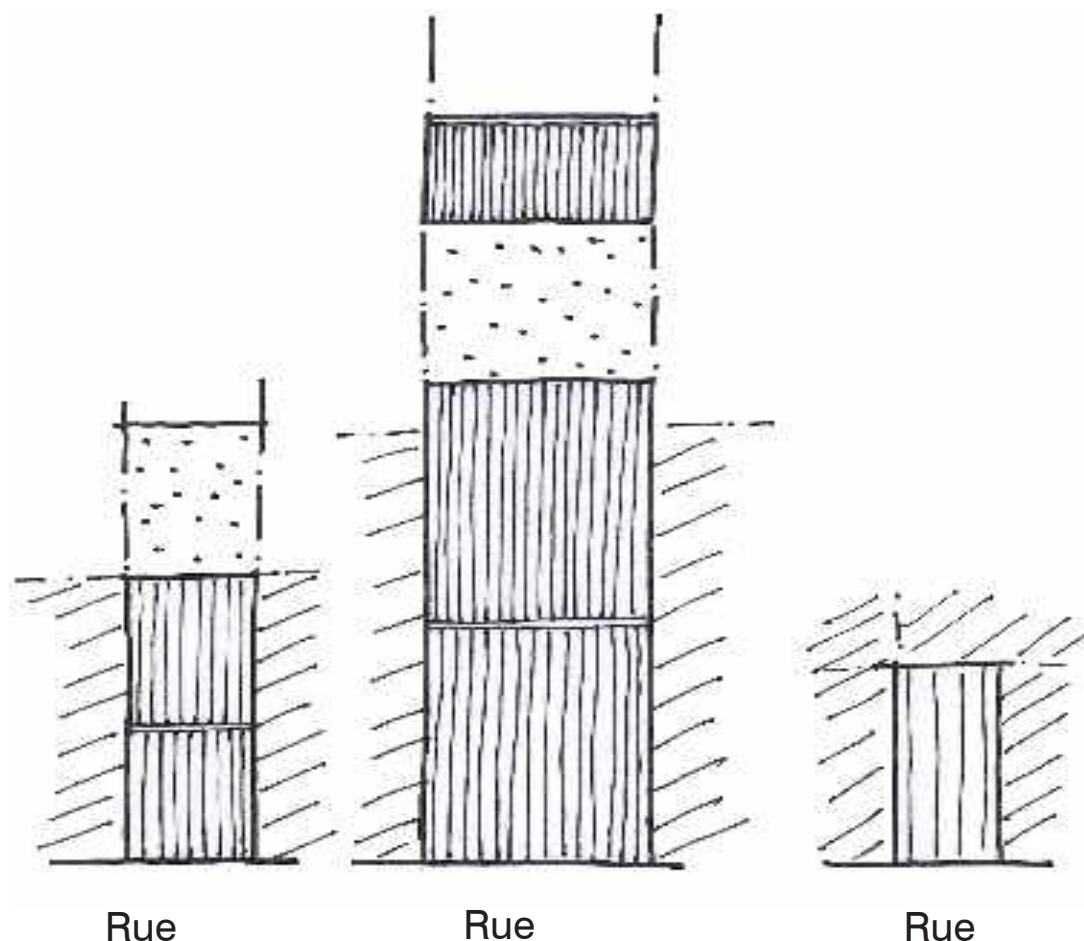
Parcelle en lanière insérée dans le tissu ancien qui ne comporte qu'un seul volume, aligné sur rue.

ACCÈS ET DISTRIBUTION DES VOLUMES SUR LA PARCELLE

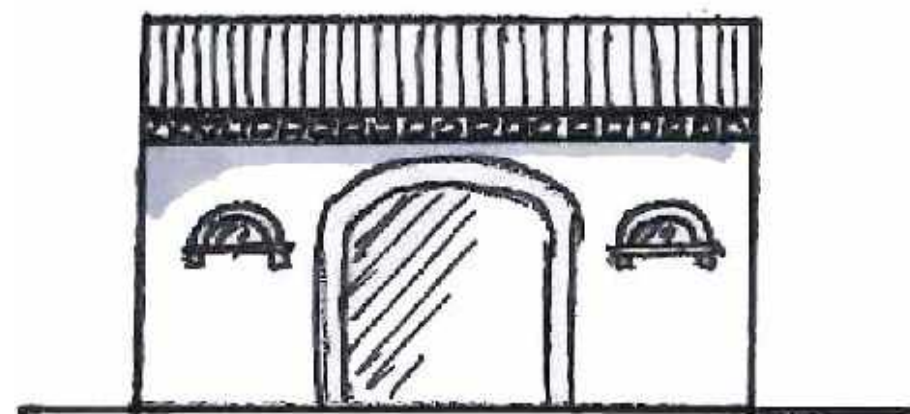
La parcelle a un accès principal sur la rue et une communication éventuelle avec le jardin dans le cadre d'un ensemble plus important.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DU BÂTI ET DU TISSU DANS LEQUEL IL S'INSÈRE

- OPTIMISATION FONCIÈRE ET DENSITÉ : Inséré dans le tissu ancien dense, le bâti fait parti d'îlots plus larges.
- INERTIE DU BÂTI : La qualité de la maçonnerie ancienne confère une bonne inertie à ce type de bâti. N'étant pas à usage d'habitation, aucun dispositif complémentaire ne permet de valoriser les atouts de confort thermique de la construction.
- GESTION DES APPORTS SOLAIRES : Initialement à vocation utilitaire, le bâti n'a pas vocation à recevoir de l'habitat. Par conséquent, aucun dispositif n'est prévu pour favoriser les apports solaires à l'intérieur du bâti. La disposition dans le tissu urbain étant aléatoire, les expositions sont très variées.
- GESTION DES EAUX PLUVIALES : Les séquences urbaines où s'insère le bâti sont relativement imperméables (Places, voies circulées...). L'écoulement des eaux pluviales est géré par des fils d'eau en position latérale ou des avaloirs.
- CONTINUITÉ DES MILIEUX ÉCOLOGIQUES : Si les coupures avec les espaces libres environnant sont fortes (murs de clôtures et voiries).
- CHEMINEMENTS DOUX : L'espace public est largement partagé entre les différents modes de déplacements. Des liaisons douces dédiées et traverses assurent les échanges sécurisés entre les différentes parties du centre ancien. Le tissu ancien très contrait, assure également une diversité et une richesse de cheminements.



CROQUIS 1 : Implantation de principe dans le tissu urbain



CROQUIS 2 : Façade

2. ÉPOQUE CONTEMPORAINE // 19ÈME

🏠 L'ANCIENNE REMISE



PARTICULARITÉS // ATOUTS // PROBLÉMATIQUES

PARTICULARITÉS

Ces remises sont le plus souvent en lien avec un bâtiment principal dont la liaison à l'origine pouvait se faire également par l'intérieur du bâtiment. La relation entre les deux immeubles a pu se perdre au fil du temps et des différentes mutations foncières.

ATOUTS

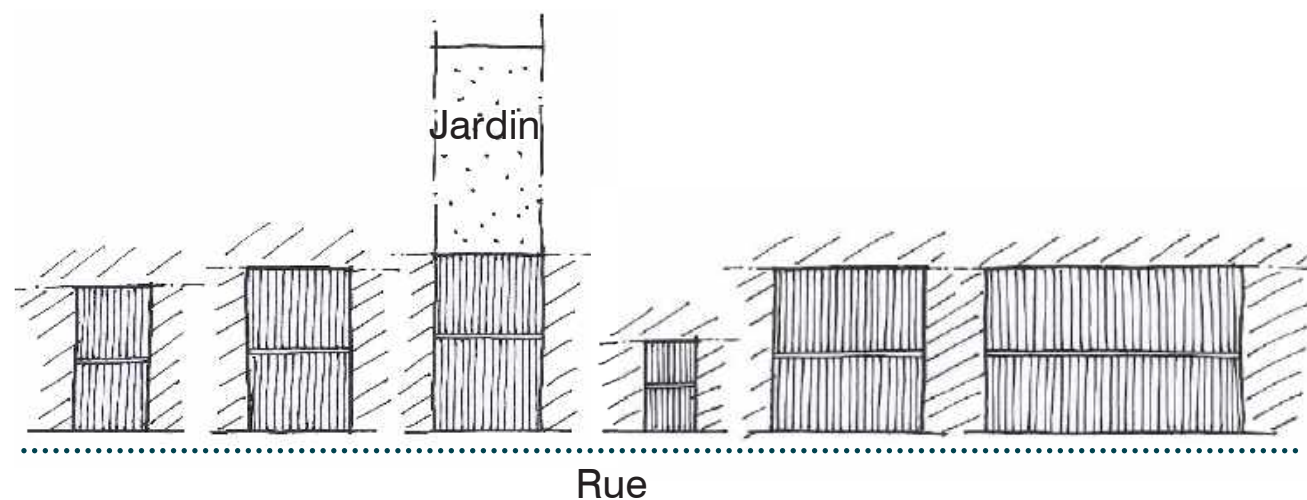
La surface et le volume de ces remises sont importants. Leur changement d'usage est possible à condition de travailler l'ouverture principale dans le respect de l'architecture d'origine. Bien que modestes, elles font partie du tissu ancien et lui apporte un rythme particulier et caractéristique. Elles bénéficient à la fois de la qualité des séquences urbaines dans lesquelles elles s'inscrivent et de la qualité des aménagements d'espaces publics réalisés par la commune.

PROBLÉMATIQUES

La transformation de ces remises en garage est souvent réalisée par les propriétaires. Ces changements qui portent notamment sur la menuiserie peuvent porter préjudice à la qualité de l'architecture (remplacement du portail bois, élargissement des ouvertures). Leur surélévation pose également des questions. Effectivement, la surélévation de ce type de volume fait disparaître la fonction initiale du bâti et la ponctuation du rythme qu'elles apportent aux séquences urbaines. La localisation dans le tissu ancien peut parfois rendre l'accès aux étages des immeubles compliqués en cas de changement de destination et notamment de stationnement de véhicules dans le volume bas.

2. ÉPOQUE CONTEMPORAINE // 19ÈME

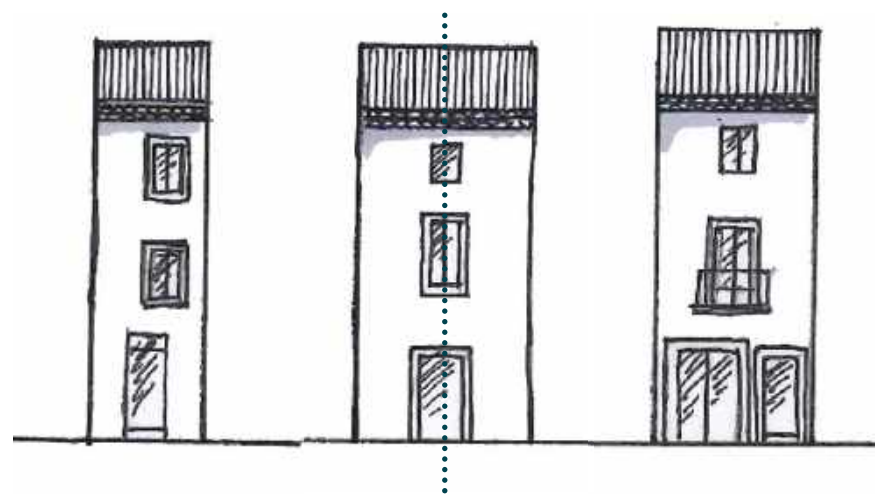
LA MAISON ET L'IMMEUBLE D'HABITATION



Parcelles de tailles et de largeur variées, parfois traversantes et profondes, le plus souvent intégrées au tissu ancien.

La maison dispose très ponctuellement d'un jardin, la majorité des espaces extérieurs, très peu nombreux, sont intégrés au volume. Les immeubles les plus grands accueillent, le plus souvent, plusieurs logements.

CROQUIS 1 dans le tissu // parcellaire



Composition à 3 travées

CROQUIS 2 : Façades une à deux travées

TYPE DE PARCELLE

Issu d'un parcellaire d'origine médiévale, le cœur du village est formé d'îlot aux formes et aux épaisseurs variées, fortement remaniés notamment au XIXème et XXème siècle par la modification progressive de la physionomie du village. Les parcelles sont de formes et de tailles variables, en mono orientation, ou traversantes et sont alignées sur rue.

ACCÈS ET DISTRIBUTION DES VOLUMES

Un seul volume bâti occupe la parcelle avec un accès unique au rez-de-chaussée pour desservir les étages de l'immeuble depuis la rue. Les jardins ou cours intérieures, s'ils en existent, sont desservis depuis la maison par un accès direct ou par la rue si ceux-ci se situent en bordure. Très ponctuellement, on trouve des volumes annexes secondaires de type appentis en cœur d'îlot ou en fond de parcelle.



2. ÉPOQUE CONTEMPORAINE // 19ÈME

LA MAISON ET L'IMMEUBLE D'HABITATION SIMPLE

ORGANISATION DES USAGES

Immeuble à usage d'habitation. Utilisation du rez-de-chaussée diversifié : commerce, garage, locaux communs, débarras, pièce de vie.... Cette diversité de disposition entraîne une diversité de réponses architecturales (porte d'entrée, ponctuellement devanture de commerce, portail, fenêtre à rez-de-chaussée, fenestron...).

COMPOSITION ARCHITECTURALE

Maisons ou immeubles d'habitation à R+1/2 à une ou plusieurs travées composées d'ouvertures axées sur la porte d'entrée ou sur les différentes ouvertures en partie basse. Les déclinaisons sont nombreuses, elles varient notamment au regard de la situation de l'immeuble dans le tissu urbain.

La composition d'ensemble varie en fonction du nombre de travées (correspondant à la largeur du parcellaire). Les travées unitaires ne présentant pas toujours de composition marquée. Ces dernières sont souvent composées d'un seul étage. Les fenêtres n'étant pas toujours axées sur la porte de l'immeuble. Les décors en façade se retrouvent dans les encadrements de porte et de fenêtres, ils peuvent être peints ou composés de modénatures simples, parfois d'encadrement en pierre de taille au rez-de-chaussée.

Des balcons très étroits avec garde-corps en ferronnerie peuvent agrémenter les ouvertures du 1er niveau. Il sont le plus souvent individualisés par ouvertures notamment pour les immeubles les plus étroits. Des gardes corps en serrurerie sont parfois présents au dernier niveau.

Un escalier dessert le logement et se situe souvent en fond de parcelle permettant de positionner les pièces de vie en façade.

TYPE CONSTRUCTIF ET MATÉRIAUX

Les murs composés de pierres jointées au mortier de chaux, traditionnellement enduites à la chaux.

Les toitures à deux pans sont couvertes en tuiles canal en terre cuite et ornées d'un débord composé majoritairement d'un ou plusieurs rangs de génoises.

Traditionnellement les menuiseries (portes, portail, fenêtres et volets) sont en bois peints.

Les gardes corps en métal (fer forgé ou fonte), aux motifs très diversifiés et parfois sont peints. Des ré-interprétations contemporaines intéressantes ponctuent le centre ancien.



Immeuble à trois travées axées

Débord de toiture à plusieurs rangs de génoise.
Toiture à deux pans.
Couverture en tuiles canal.

Taille des ouvertures hiérarchisée selon l'étage.
Volets battants bois simples.



Maison à une travée axée

Garde corps serrurerie.
Balcon pierre de la taille d'un appuie

Encadrement de porte et modénatures peintes

2. ÉPOQUE CONTEMPORAINE // 19ÈME

🏠 L'IMMEUBLE D'HABITATION BOURGEOIS

ORGANISATION DES USAGES :

Immeuble à usage d'habitation. Il peut accueillir une famille ou constituer dès l'origine un immeuble de rapport. Utilisation du rez-de-chaussée diversifié : commerce, garage, locaux communs, débarras, pièce de vie.... Cette diversité de disposition entraîne une diversité de réponses architecturales (devanture, portail, fenêtre à rez-de-chaussée, fenestron...).

COMPOSITION ARCHITECTURALE

Maisons ou immeubles d'habitation à R+2/3 à plusieurs travées (jusqu'à 4 ou 5 travées) composées d'ouvertures axées sur la porte d'entrée ou sur les différentes ouvertures en partie basse. Les déclinaisons sont nombreuses, elles varient notamment au regard de la situation de l'immeuble dans le tissu urbain.

La composition d'ensemble varie en fonction du nombre de travées (correspondant à la largeur du parcellaire).

La variété des décors en façade est très importante. De part l'importance des immeubles, on retrouve des variations de décor en façade : balcons, garde corps, encadrements....

Certaines disposent de nombreuses modénatures ouvragées, la mise en oeuvre de pierre de taille en encadrement ou des bandeaux et corniche en pierre appareillée par exemple. Des balcons avec garde-corps en ferronnerie sont présents souvent sur plusieurs niveaux accompagnés de gardes corps en serrurerie. Ces balcons peuvent être soit filants soit être individualisés par ouvertures.

Un escalier dessert les logements et se situe souvent au coeur de la parcelle, en fond d'immeuble, permettant ainsi à chaque logement de s'ouvrir en façade.

TYPE CONSTRUCTIF ET MATÉRIAUX :

Les murs composés de pierres jointées au mortier de chaux, parfois appareillée et traditionnellement enduites à la chaux. Le calcaire, qui en constitue le socle de la géologie locale, roche dure, gris clair, se retrouve dans certaines constructions du village (encadrements, chaînages d'angles,...).

Les enduits, selon les techniques employées, ont pour but de protéger la pierre des dégradations liés aux intempéries.

Les toitures à deux pans sont couvertes en tuiles canal en terre cuite et ornées d'un débord composé majoritairement de plusieurs rangs de génoises ou, plus ponctuellement d'une corniche en pierre.

Traditionnellement les menuiseries (portes, portail, fenêtres et volets) sont en bois peints.

Les gardes corps en métal (fer forgé ou fonte), très ouvragés et aux motifs très diversifiés, sont peints.



Maison à trois travées axées avec remaniements

Débord de toiture plusieurs rangs de génoise.
Toiture à deux pans.
Couverture en tuiles canal.

Balcon individualisé en pierre.
Grande diversité des garde-corps serrurerie ouvragés.
Volets repliables dans le cadre remplacés par des volets roulants PVC.

Décors de façade
Encadrement portes et fenêtres
modénatures

Baie modifiée ou ajoutée ? Perte des proportions d'origine

2. ÉPOQUE CONTEMPORAINE // 19ÈME

LA MAISON ET L'IMMEUBLE D'HABITATION



QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES DU BÂTI ET DU TISSU

- **OPTIMISATION FONCIÈRE ET DENSITÉ** : La forme urbaine des maisons et immeubles anciens est presque aussi dense que le tissu médiéval, auour de 40 logements à l'hectare.

- **GESTION DES APPORTS SOLAIRES** :

Sur les places, le bâti dispose d'une bonne exposition et le parcellaire est presque toujours traversant. Le bâti ne dispose cependant quasiment pas d'espace extérieur de type cour ou jardin. La double orientation ponctuelle des immeubles permet également une meilleure ventilation naturelle du bâti. Les espaces publics sont parfois plantés. Les façades sur rue bordée d'arbres bénéficie de cet ombrage régulant la température en été.

- **INERTIE DU BÂTI** : Le bâti est mitoyen, les maisons et immeubles anciens disposent d'une forte inertie due aux façades, aux refends maçonnés, à la couverture lourde et aux mitoyens. Celle-ci permet en été de maintenir une température intérieure confortable. Les protections solaires (volets bois, stores et persiennes), participent à l'obtention de ce confort d'été. Cette inertie peut être à l'inverse une contrainte pour chauffer la maison. Le phénomène de paroi froide peut être ressenti au niveau des murs et des menuiseries. Les dispositions climatiques varient en fonction de la position du bâti et de son orientation.

- **GESTION DES EAUX PLUVIALES** : Les séquences urbaines dans les-quelles s'insère le bâti sont relativement imperméables (places, voies circulées...). L'écoulement des eaux pluviales est géré par des fils d'eau en position latérale ou des avaloirs.

- **CONTINUITÉ DES MILIEUX ÉCOLOGIQUES** : Si les coupures avec les espaces libres environnants sont fortes (murs de clôtures et voiries), les plantations des espaces publics et les plantations des jardins privés favorisent le maintien d'une petite biodiversité (insectes, oiseaux....).

- **CHEMINEMENTS DOUX** : Les cheminements doux sont assurés par des trottoirs plus ou moins larges mais ils ne sont le plus souvent pas identifiés comme tel. Une vigilance est à maintenir pour ne pas obstruer les passages les plus étroits par des véhicules en trop grand nombre.

2. ÉPOQUE CONTEMPORAINE // 19ÈME

LA MAISON ET L'IMMEUBLE D'HABITATION



PARTICULARITÉS // ATOUTS // PROBLÉMATIQUES

PARTICULARITÉS :

Il s'agit du type recevant le plus de déclinaisons architecturales possibles. La réinterprétation des modèles les plus anciens avec des variations de composition et de gabarit est possible à l'infini. On notera notamment la largeur de certaines ouvertures remodelées progressivement (élargissements inadaptés réalisés au XXème siècle).

ATOUTS :

Ces immeubles participent largement à l'identité du village et à sa compréhension historique. Ils constituent la base du développement villageois et ont accompagné l'ensemble de ses évolutions. Bien que souvent modestes en façade, la spécificité du tissu, le positionnement ou la confrontation de différentes époques et architectures participent à la compréhension de l'histoire du développement de Loupian. Ces ensembles bâtis sont largement investis et occupés.

Ces immeubles constituent la majorité des maisons du centre ville, leurs tailles, leurs gabarits et leur volumétrie permettent de répondre à de nombreuses situations familiales et d'assurer une offre complète aux habitants du centre ville.

PROBLÉMATIQUES :

Ces thématiques sont proches de celles des maisons médiévales du centre ancien. Le tissu de faubourgs comporte des caractéristiques similaires qui fait apparaître des dysfonctionnements proches :

- la localisation aléatoire du bâti dans le tissu ancien dense (étroitesse des parcelles, mono-orientation défavorable...);
- la taille des logements parfois inadaptés notamment dans le cadre du découpage de maisons d'habitation à l'origine unifamiliales ;
- l'absence d'espace extérieur privatif pénalisant pour l'agrément, le confort des logements et l'amélioration du cadre de vie des occupants ;
- la concurrence forte des maisons individuelles proches autour du centre ancien ;
- le changement de destination de certains locaux commerciaux en rez-de-chaussée, notamment dans la rue Jules Vallès, artère commerçante du XIXème siècle, ayant conduit à des transformations de locaux et à des traitements parfois inadaptés en façade ;
- l'hétérogénéité et la banalisation des dispositifs sans identité et peu qualitatifs est un sujet à traiter pour la mise en valeur de cet ensemble patrimonial. Les éléments techniques de type ventilation de cuisine, blocs extérieurs de climatisation en toiture ou en façade arrière mal insérés et très bruyants constituent un problème important qui conduit à la dégradation de l'architecture (dénaturation des façades côté centre ancien, toiture...), produit une surchauffe des espaces publics l'été et constitue une nuisance importante pour le voisinage et les piétons.

3. LE SECTEUR CONCHYLICOLE

LE RIVAGE

L'activité conchylicole a la particularité, sur la commune de Loupian, d'occuper tout le littoral communal.

D'un point de vue morphologique, le littoral présente des situations aux caractéristiques très différentes au regard notamment de la topographie, de l'occupation conchylicole du domaine public maritime, de la situation très différente de la desserte des mas et de l'accès du public à la rive.

Les mas de grande taille sont disséminés sur le littoral, sans effet de concentration. La variété des implantations est notamment guidée par la forme de la côte et par la possibilité physique dont dispose les exploitants pour s'agrandir. Se côtoient ainsi des mas qui vont de 20 m² à plusieurs centaines de m². Le nombre de tables guide également les besoins du local d'exploitation.

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 situation et en conservant une vision globale du site.

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

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

Un premier diagnostic sur site nous a permis de croiser différents critères et de rassembler les situations selon des grandes catégories définies ci-dessous (cf détails des situations pages suivantes).

A. Situation topographique :

- Adossé au relief donc non visible depuis le dessus
- Dans secteur plat « ouvert » visible depuis la route.

B. Disposition spatiale des mas :

- Une seule rangée de mas sur la profondeur (plus ou moins alignée).
- Deux rangées de mas sur la profondeur (ou bâtiments mas + dépendances) avec voie centrale.

C. Volumétrie des mas :

- Mas bas (rdc) largeur et profondeur réduite, avec faîtage parallèle à la côte voire toiture plate.
- Mas bas moderne (rdc) largeur et profondeur variables, avec faîtage parallèle ou perpendiculaire à la côte.
- Mas haut (r+1) à caractère artisanal largeur modeste et profondeur variable, en général pignon face à la côte, recoupé en plusieurs volumes dans le cas de permis récents
- Mas haut (r+1) largeur et profondeur importantes, en général avec faîtage parallèle à la côte, volumétrie de hangar industriel banalisé, sauf pour ceux qui ont fait l'objet de permis récents avec tentative de fragmentations des volumes (en hauteur ou en largeur).

D. Desserte automobile et voie technique

- Voie entre mas et ponton
- Voie à l'arrière des mas

E. Implantation des mas par rapport au domaine public maritime :

- Le mas (et son ponton) est intégralement dans le DPM.
- Le mas est à cheval sur le DPM et sur une parcelle privée.
- Seuls le ponton et l'aire de travail extérieure sont dans le DPM, (le mas étant sur une parcelle privée).



3. LE SECTEUR CONCHYLICOLE

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

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

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

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

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



3. LE SECTEUR CONCHYLICOLE



Volumétrie diverse - Présence de l'arrière plan paysager



Volumes importants fractionnés - diversité couleurs et matériaux.



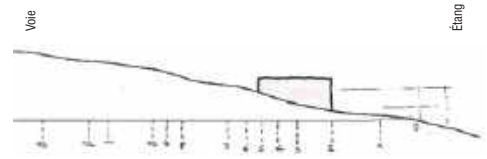
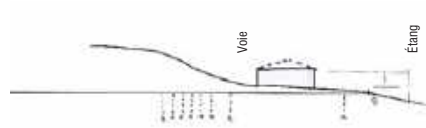
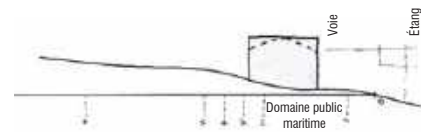
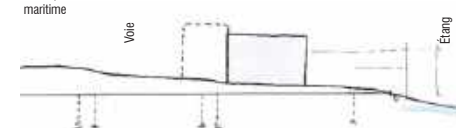
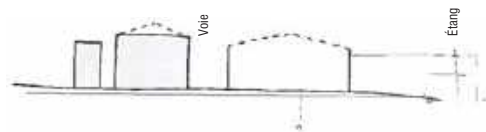
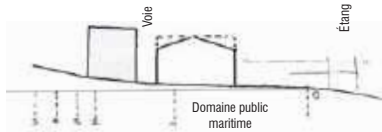
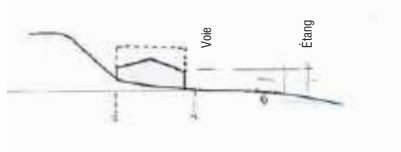
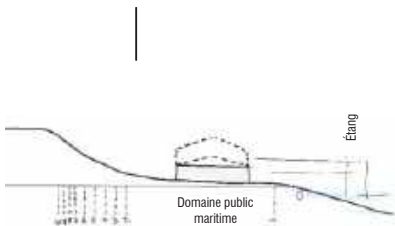
Volumes bas et arrière plan falaise boisée



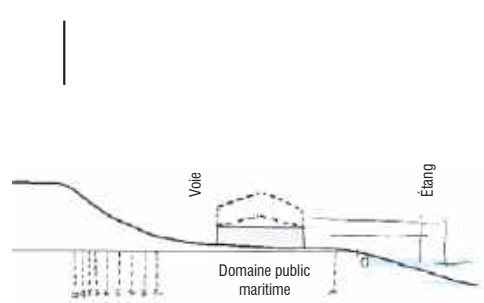
Volumes à R+1 sans arrière plan boisé

3. LE SECTEUR CONCHYLICOLE

REPÉRAGE DES SITUATIONS MORPHOLOGIQUES ET TOPOGRAPHIQUES // MOTIFS URBAINS



3. LE SECTEUR CONCHYLICOLE



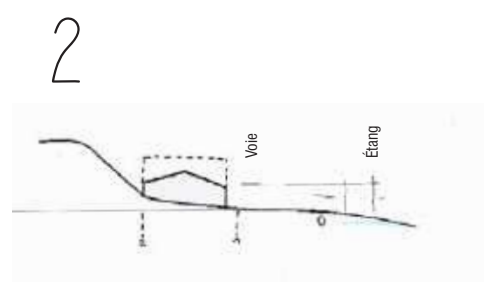
Situation topographique : Sous le relief, terrain plat.

Desserte automobile des mas : Voie à l'arrière des mas contre le talus.

Disposition spatiale des mas : Mas mitoyen sur un même alignement. Pas de circulation possible à l'avant des mas.

Volumétrie des mas : Mas de hauteur assez homogène, RDC et surélévation ponctuelle R+1.

Implantation des mas par rapport au domaine public maritime : Mas intégralement sur le domaine public maritime.



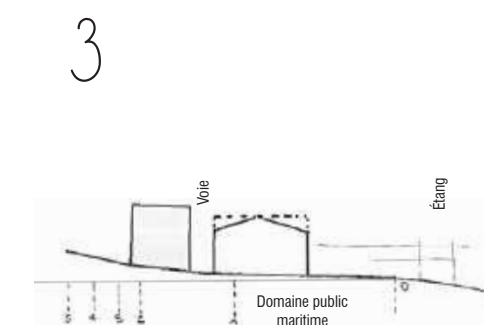
Situation topographique : Secteur adossé à la falaise, terrain plat.

Desserte automobile des mas : Pas de voie de desserte arrière, grand parking à l'entrée de la séquence. Voie de desserte technique avant.

Disposition spatiale des mas : Mas sur un alignement plus ou moins régulier avec quelques interstices entre les constructions.

Volumétrie des mas : Alternance de mas importants et plus modestes, RDC et R+1.

Implantation des mas par rapport au domaine public maritime : Mas intégralement dans le domaine public maritime.



Situation topographique : Secteur adossé aux falaises, terrain plat.

Desserte automobile des mas : Voie de desserte arrière partielle à l'arrière, sur un terrain privé.

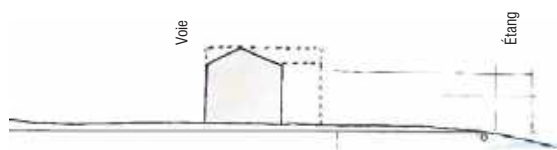
Disposition spatiale des mas : Double épaisseur ponctuelle, les mas suivent le relief courbe du littoral.

Volumétrie des mas : Volumétrie très diversifiée. Alternance de mas importants et plus modestes, RDC et R+1. Présence de volume aux références sans lien avec l'exploitation conchylicole.

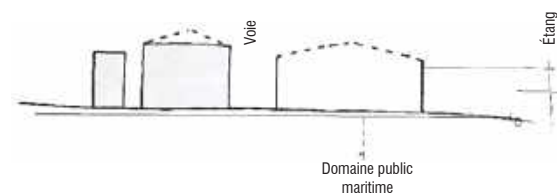
Implantation des mas par rapport au domaine public maritime : Une partie des mas à l'ouest est situé sur le domaine public maritime. Certaines implantations en double épaisseur sont à cheval sur le privé et le DPM.

3. LE SECTEUR CONCHYLICOLE

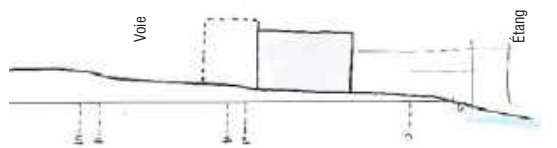
4



5



6



Situation topographique : Terrain plat sur une grande profondeur.

Desserte automobile des mas : Voie de desserte arrière.

Disposition spatiale des mas : Mas mitoyens sur un même alignement avec des extensions en avant sur la rive pour certains d'entre d'eux en partie ouest. Implantation très distendue de mas plus importants sur la partie est du secteur. Parcelle profonde occupée en largeur par le mas.

Volumétrie des mas : Volumétrie très diversifiée. Alternance de mas important et plus modeste, RDC et R+1.

Implantation des mas par rapport au domaine public maritime : Extensions ponctuelles sur le domaine public maritime.

Situation topographique : Terrain plat sur une grande profondeur.

Desserte automobile des mas : Desserte par une voie centrale et à l'arrière des mas implantés sur le domaine maritime.

Disposition spatiale des mas : Double épaisseur. Mas mitoyen pour les plus modestes. Mas de grande taille plutôt isolés. Des interstices assez larges entre les mas sont nombreux.

Volumétrie des mas : Volumétrie très diversifiée. Alternance de mas importants et plus modestes, RDC et R+1.

Implantation des mas par rapport au domaine public maritime : Le premier rang sur le littoral des mas doublement implanté et les mas en partie est sont intégralement sur le domaine public maritime.

Situation topographique : Terrain relativement plat.

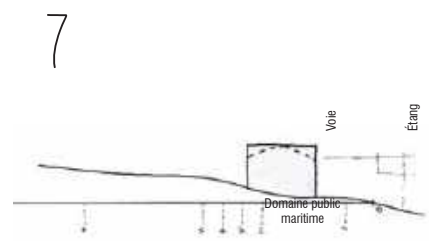
Desserte automobile des mas : Voie de desserte en surplomb.

Disposition spatiale des mas : Mas non mitoyen, les interstices assez larges entre les mas sont nombreux. Certains mas ont des orientations aléatoires en fonction de leur situation dans le relief.

Volumétrie des mas : Volumétrie très diversifiée. Alternance de mas importants et plus modestes, RDC et R+1.

Implantation des mas par rapport au domaine public maritime : Les mas sont majoritairement situés sur le DPM.

3. LE SECTEUR CONCHYLICOLE



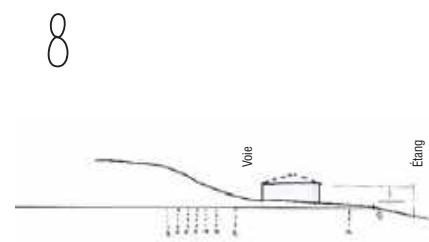
Situation topographique : Terrain relativement plat mais faible profondeur en partie ouest. Mas contre le relief en partie est.

Desserte automobile des mas : Voie de desserte en surplomb, pas de vision des mas depuis la route.

Disposition spatiale des mas : Mas non mitoyens, les interstices assez larges entre les mas sont nombreux. Certains mas ont des orientations aléatoires en fonction de leur situation dans le relief. Double épaisseur ponctuelle.

Volumétrie des mas : Volumétrie des mas très diverse. Alternance de RDC et R+1.

Implantation des mas par rapport au domaine public maritime : Les mas sont majoritairement situés sur le DPM.



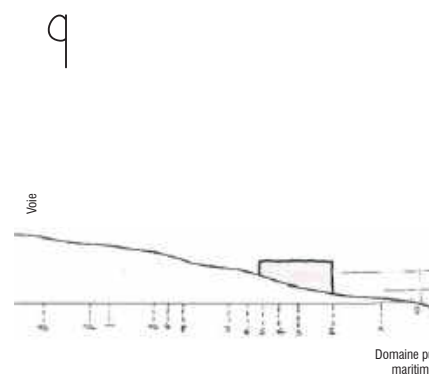
Situation topographique : Sous le relief, terrain plat.

Desserte automobile des mas : Voie à l'arrière des mas contre le talus.

Disposition spatiale des mas : Mas mitoyen sur un même alignement. Pas de circulation possible à l'avant des mas.

Volumétrie des mas : Mas de hauteur assez homogène, RDC et surélévation ponctuelle R+1.

Implantation des mas par rapport au domaine public maritime : Mas intégralement sur le domaine public maritime.



Situation topographique : Terrain plat, talus assez loin en arrière des mas.

Desserte automobile des mas : Voie de desserte arrière et circulation de service avant.

Disposition spatiale des mas : Mas implantés sur de profondes parcelles, alternant vide et plein et mitoyenneté.

Volumétrie des mas : Très grande hétérogénéité des mas : hauteur, volumétrie, orientation des toitures.

Implantation des mas par rapport au domaine public maritime : Presque aucun mas sur le domaine public maritime.

3. LE SECTEUR CONCHYLICOLE

LE MAS CONCHYLICOLE

COMPOSITION ARCHITECTURALE

Les mas sont des bâtiments utilitaires, il ne présente pas de composition architecturale à proprement parler. Toutefois, certaines dispositions sont récurrentes quelle que soit la taille de l'implantation : l'ouverture du volume sur la façade principale par une large ouverture fermée par un portail ou plusieurs ouvertures. Parfois une avancée couverte en prolongement du mas est aménagée permettant de travailler à l'abri des intempéries et protégeant le matériel stocké en dehors du mas. Quelque mas anciens présentent un plan en longueur avec plusieurs ouvertures sur l'étang.

Un principe d'économie a prévalu à la création des premiers mas (bricolage, recyclage, auto-construction parfois préfabrication dans le cas des opérations de Saint Felix et du Mourre Rouge) générant une grande diversité de réponses.

Les volumes sont simples, souvent uniques et peu fragmentés.

Le faîtage est tantôt parallèle à l'étang, tantôt perpendiculaire.

Le volume est assez fermé mais présente souvent de larges ouvertures qui permettent de travailler à l'air libre protégé de la pluie et du soleil et de déplacer le matériel entre l'étang et l'intérieur de l'exploitation.

Les mas les plus anciens présents sur les différentes séquences sont le plus souvent des unités très réduites, à rez-de-chaussée, sans système de monorail et souvent avec une façade et un faîtage parallèle l'étang.

Cette orientation apparaît comme majoritaire au regard notamment de l'implantation topographique des mas et des largeurs très étroites de certaines séquences.

Les volumes plus récents issus de la réglementation de la ZPPAUP sont des volumes de tailles souvent importantes, dont une fragmentation a été imposée soit en largeur (plusieurs nefs), soit sur la longueur du volume, proposant un décroché au milieu du volume. Ces solutions faisaient référence à des unités de mas plus petites, souvent originelles qui sont aujourd'hui très minoritaires.

Cette inversion du faîtage est aussi à l'époque une façon de s'adapter aux besoins de développement économique des exploitations.

COMPOSITION ARCHITECTURALE



Les mas de taille réduite - les ensembles de mas particuliers



Les mas au faîtage parallèle



Les mas issus de la réglementation de la ZPPAUP



Les mas de grande taille



3. LE SECTEUR CONCHYLICOLE

TYPE CONSTRUCTIF ET MATÉRIAUX :

Traditionnellement, ces bâtiments utilitaires sont extrêmement rustiques dans leur conception ainsi que dans la mise en œuvre des matériaux : hangar métallique avec bardage et toiture tôle ou plaque fibrociment ou maçonnerie avec toiture tôle ou plaque fibrociment à deux pans.

On ne retrouve pas de motifs notables de menuiseries, hormis des menuiseries métalliques sous formes de grandes baies type «atelier».

Les structures métalliques des passerelles et des portiques sont des éléments très importants dans le paysage. Ils sont prolongés par des rails qui font la jonction entre l'eau et le mas pour acheminer des wagonnets de transport de la marchandise.

En matière de couleurs, les dominantes sont des couleurs chaudes , dans des gammes de sables,rouilles, ocres ... et des couleurs plus froides, des gris, des verts parfois des bleus.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DU BÂTI ET DU TISSU DANS LEQUEL IL S'INSÈRE

Pourtant, très exposé au soleil et au vent et aux intempéries de manière globale , le bâti des mas, architecture utilitaire, ne possède pas de manière intrinsèque de qualité particulière sur le plan environnemental (conception, matériaux...).

Le confort climatique n'a pas été, pendant longtemps, un élément recherché dans ce contexte.

Aujourd'hui, la diversification des usages et les aspirations contemporaines (personnels des mas, visiteurs...) imposent des solutions techniques pour la climatisation / chauffage qui pourraient être évitées par des dispositions architecturales inspirées du langage vernaculaire (création d'ombres par pergola, casquettes, usage des vérandas...).

La disposition le long du littoral s'adapte à la topographie du site.

TYPE CONSTRUCTIF ET MATÉRIAUX



QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DU BÂTI ET DU TISSU



3. LE SECTEUR CONCHYLICOLE

PARTICULARITÉS :

La grande diversité de dispositions et de réponses architecturales proposés sur le site est un des éléments fondateurs de ce secteur conchylicole.
La juxtaposition sans modèle unique de volumes et d'éléments annexes forment un ensemble disparate mais dont on perçoit la cohérence grâce notamment à l'unicité de l'activité sur le site, à la qualité des arrières plans paysagers qui les bordent mais également grâce à la continuité de la qualité des structures de pontons et des rails qui occupent le bord de l'étang.

ATOUPS :

Ce site, participe à l'identité du village. En effet, il constitue un visage très singulier de l'activité conchylicole dans sa diversité. De nombreux motifs identitaires faciles à reconnaître : les portiques, les pontons, les bateaux à quai mais aussi les tables, créent un rythme et une image identitaire, notamment au front d'étang.

PROBLÉMATIQUES :

La dominante d'auto-construction des mas et la vocation de ces derniers produit un paysage bâti fait de juxtapositions hétéroclites de matériaux et de volumes. Des extensions au gré des besoins ont vu le jour sans cohérence d'ensemble à la fois sur la parcelle mais également sur le site en lui même.
Les tentatives de mêler conchyliculture, tourisme et habitat (outre les aspects réglementaires) ne sont pas toujours des réussites architecturales.
Le foisonnement des volumes et des aspects disparates qui participe à l'identité de ce patrimoine vernaculaire, pose également, la question de sa pérennité.
L'objectif sera d'organiser le développement et la diversité des propositions sans banaliser, ni déqualifier le site.
En matière d'architecture, travailler sur les références locales, sur la compréhension de la répartition des usages est un des éléments qui doit guider le règlement de l'AVAP sur ce secteur.
La qualité de l'environnement et notamment de la gestion des déchets est un problème qui impacte la qualité des abords des mas. De nombreux dépôts sauvages où emplacements à l'arrière de mas en activité, servent d'entrepôt pour le matériel obsolète ou pour des encombrants sans lien avec l'exploitation.

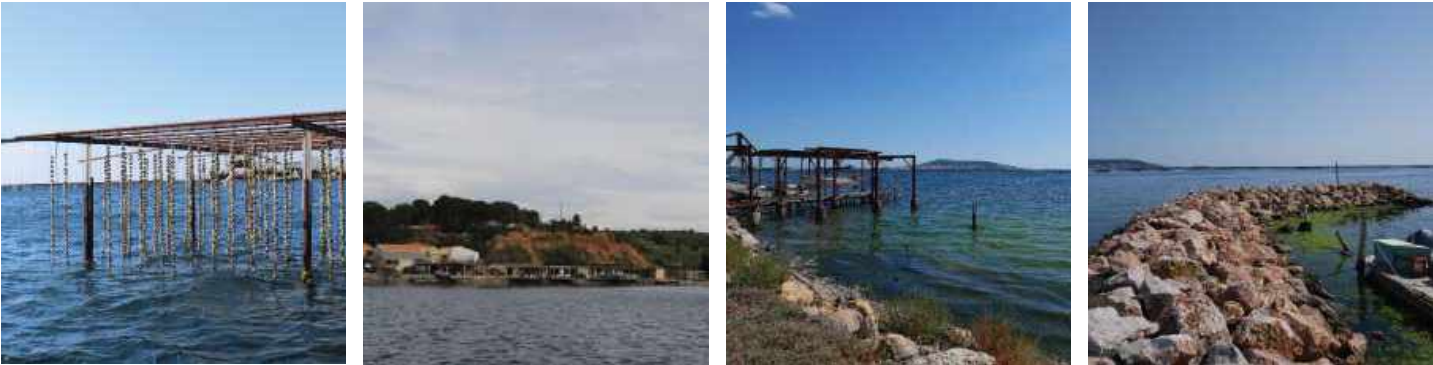
PARTICULARITÉS



PARTICULARITÉS



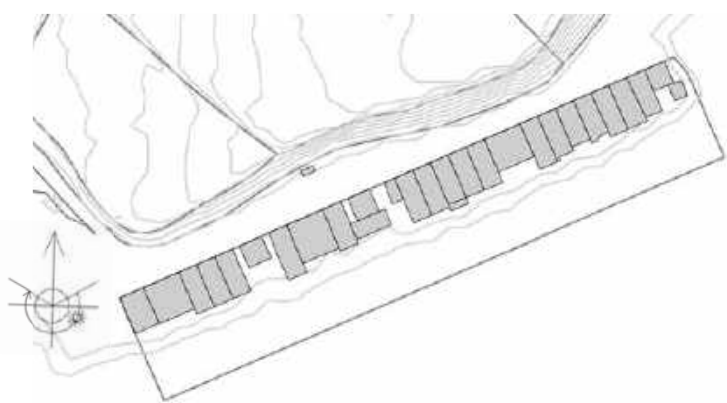
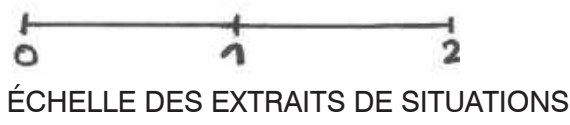
ATOUPS



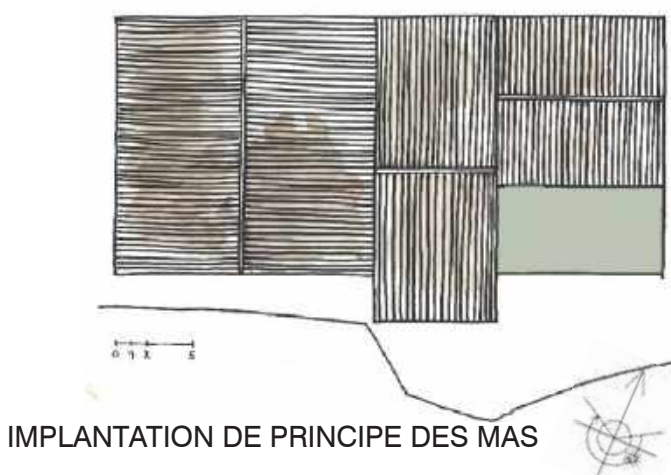
PROBLÉMATIQUES



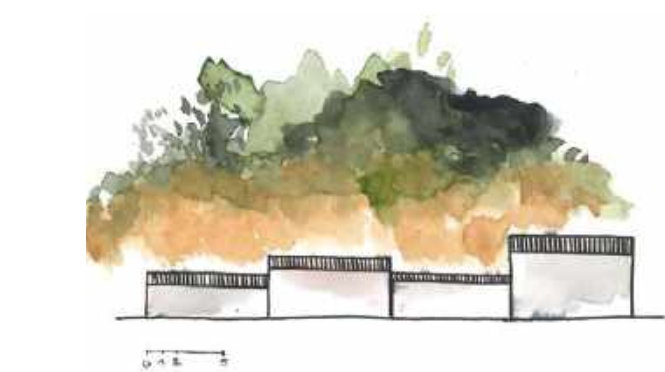
3. LE SECTEUR CONCHYLICOLE



SITUATION 1



IMPLANTATION DE PRINCIPE DES MAS



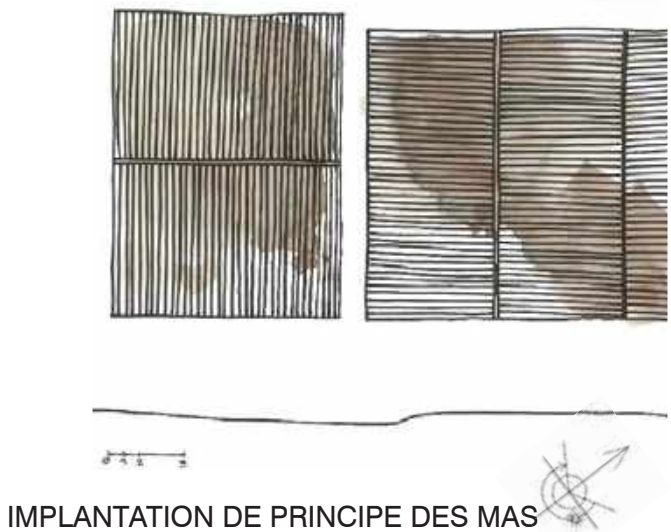
VOLUMÉTRIE PRÉSENTE SUR LE SECTEUR

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.

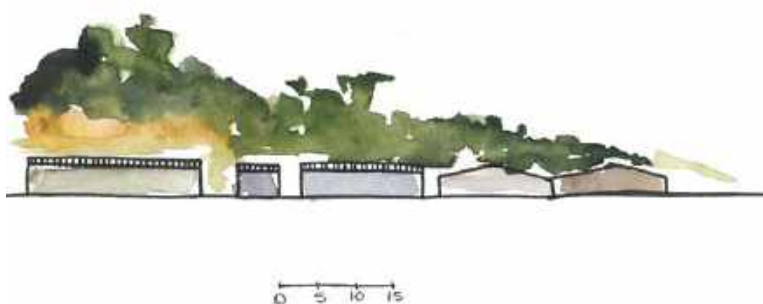
Évolutions repérées à conforter :
Surélévation d'un niveau.
Toiture terrasse.
Regroupement de mas mitoyens.



SITUATION 2



IMPLANTATION DE PRINCIPE DES MAS



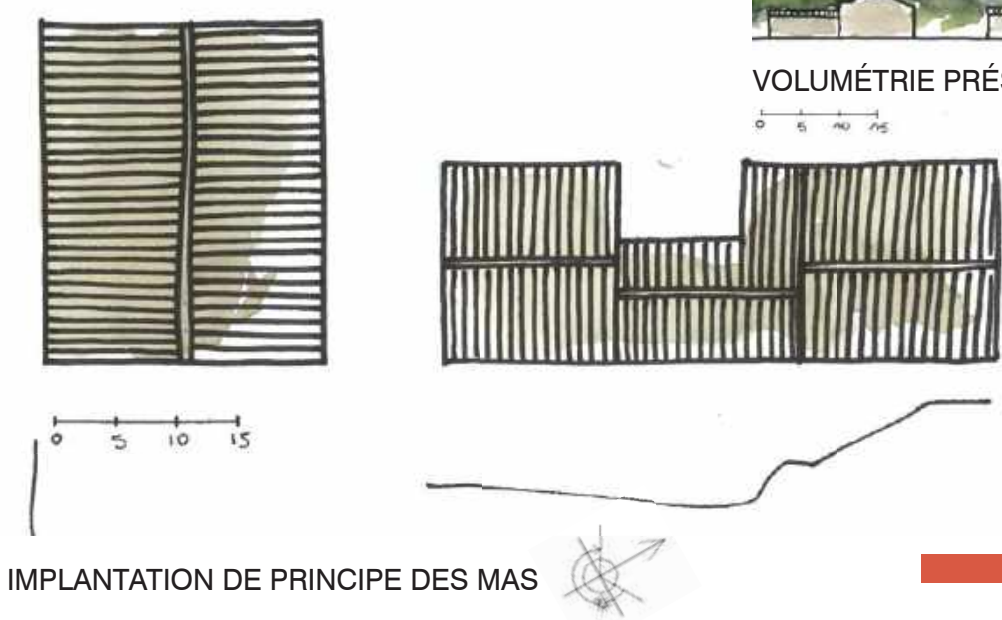
VOLUMÉTRIE PRÉSENTE SUR LE SECTEUR

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

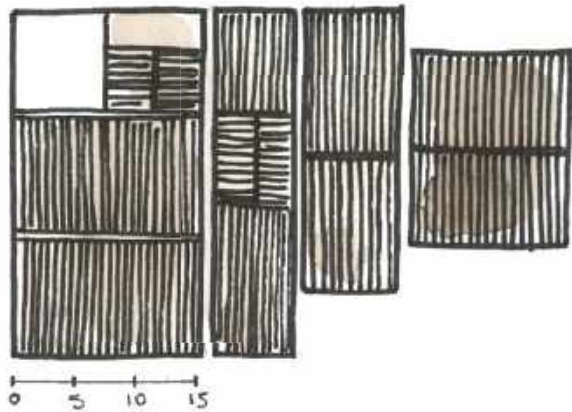
Évolutions repérées à conforter :
Surélévation des petites unités et réorientation du faîtage.
Harmonisation des volumétries.

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

3. LE SECTEUR CONCHYLICOLE



SITUATION 4



IMPLANTATION DE PRINCIPE DES MAS



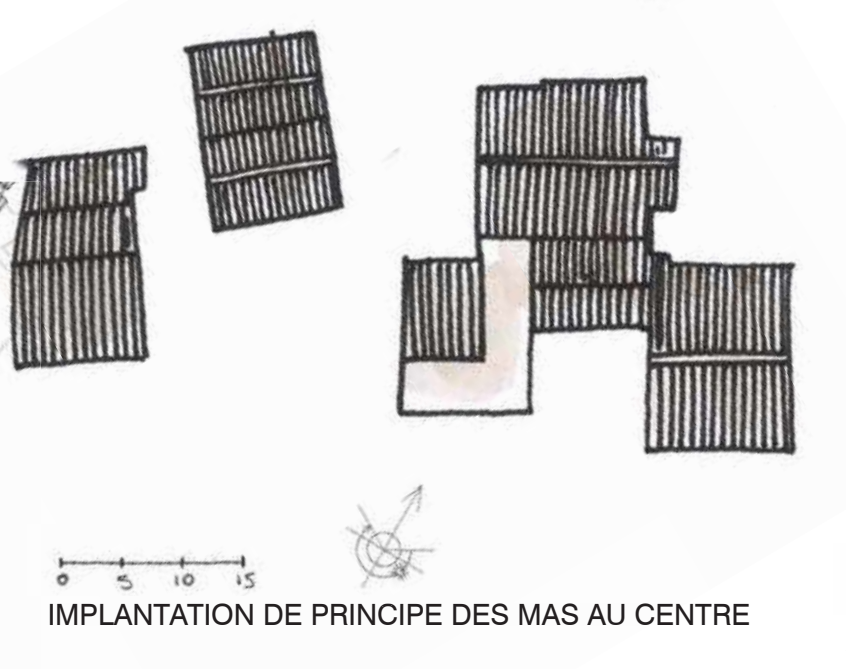
VOLUMÉTRIE PRÉSENTE SUR LE SECTEUR

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 avancés 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.

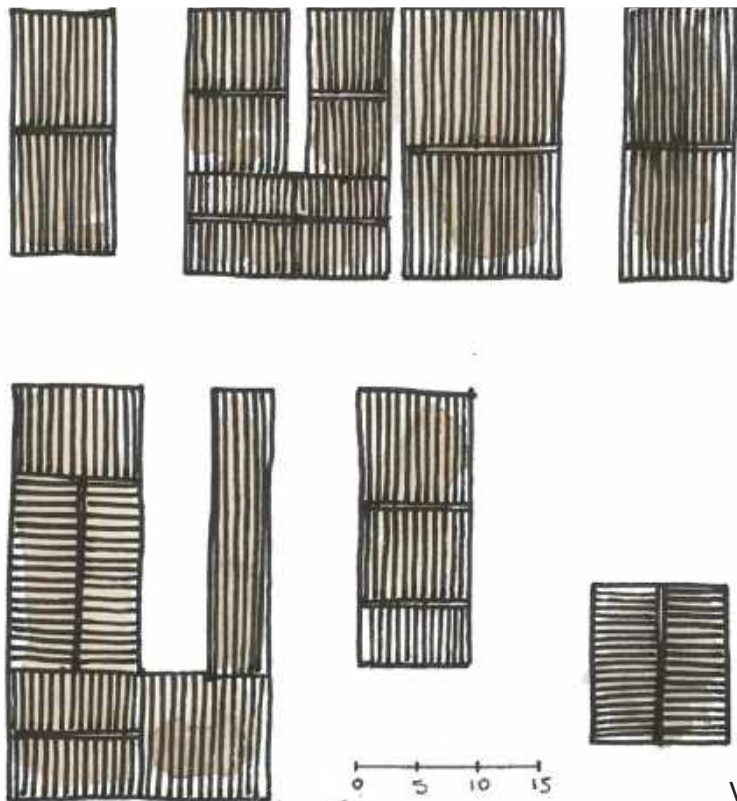
EMPRISES IMPORTANTES (EN SURFACE AU SOL) DANS LE SECTEUR CONSIDÉRÉ

3. LE SECTEUR CONCHYLICOLE



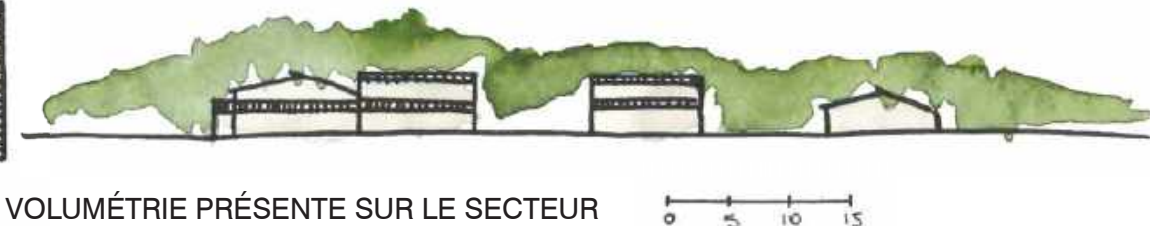
SITUATION 5

IMPLANTATION DE PRINCIPE DES MAS



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



SITUATION 6

IMPLANTATION DE PRINCIPE DES MAS



Tendance globale :
Une alternance de très petits gabarits, ponctuée d'établissements étroits sur un niveau. Des parcelles peu denses.
Des orientations de faîtage multiples quasiment équivalentes. Les petits mas privilégiant des faîtages parallèles à l'étang.

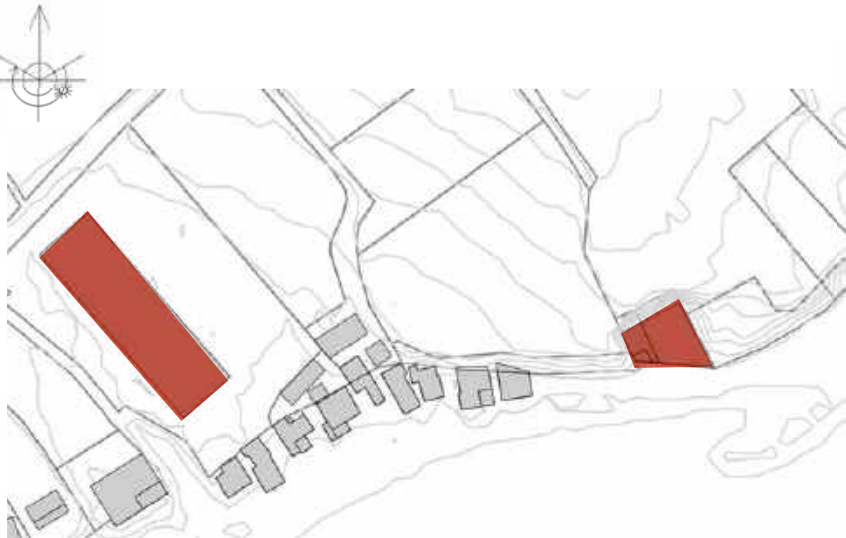
Évolutions repérées à conforter :
Des volumes fragmentés pour réduire l'emprise globale du mas.
Des volumes en plusieurs unités avec des parties avant plus basses.



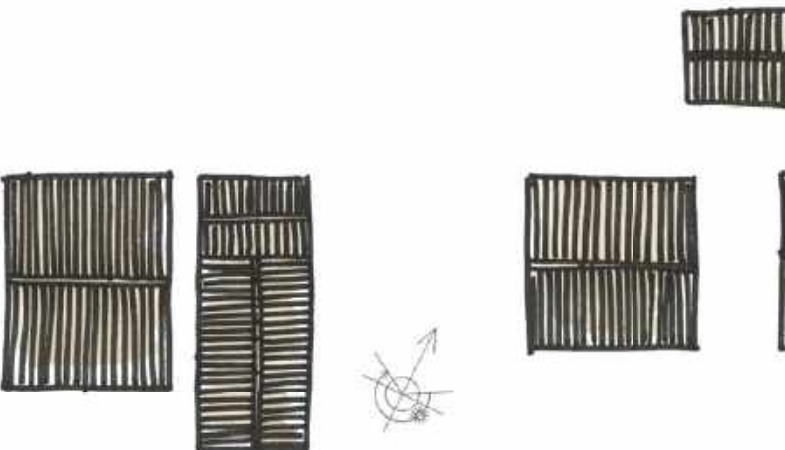
VOLUMÉTRIE PRÉSENTE SUR LE SECTEUR

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

3. LE SECTEUR CONCHYLICOLE



SITUATION 7



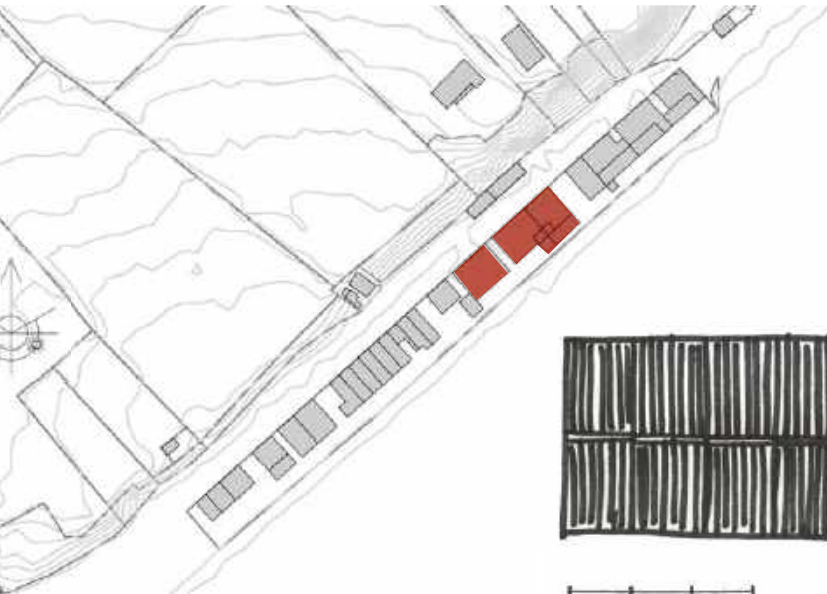
IMPLANTATION DE PRINCIPE DES MAS



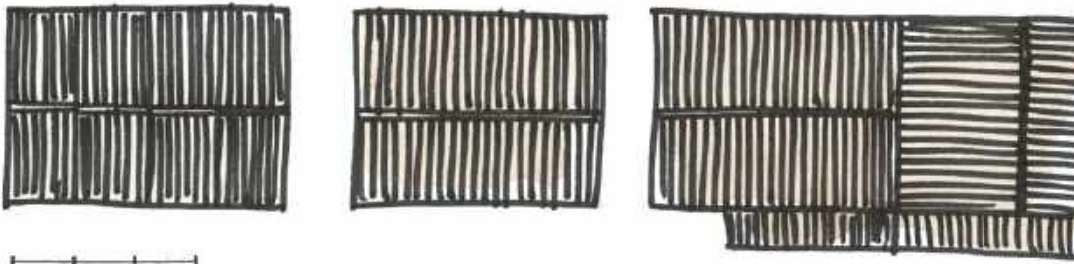
VOLUMÉTRIE PRÉSENTE SUR LE SECTEUR

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 mi-joyennes.



SITUATION 8



IMPLANTATION DE PRINCIPE DES MAS



VOLUMÉTRIE PRÉSENTE SUR LE SECTEUR

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 parallèle 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.

3. LE SECTEUR CONCHYLICOLE



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 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 :

Surélévation des mas à rez-de-chaussée.
Intégration des anciennes unités bâties au mas moderne

SITUATION 9

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

Le patrimoine communal fait l'objet depuis 2000 d'une protection réglementaire par le biais d'une ZPPAUP.

L'AVAP, à son tour, considère l'héritage urbain et architectural de Loupian non seulement comme une valeur à préserver mais également une matière sur laquelle il est possible de travailler pour l'adapter aux modes de vie actuels. Pour ce faire il est indispensable de faire le bilan de l'action de la ZPPAUP et d'observer les dynamiques de transformations à l'œuvre sur les différents patrimoines de la commune.

Cerner et comprendre ces évolutions, permet d'ores et déjà d'identifier les problématiques de conservation, les stratégies possibles d'accompagnement des transformations en cours.

C'est l'objet de ce chapitre qui décrit sur les différents types d'espaces identifiés et les tendances observables.

5.

DYNAMIQUES PAYSAGÈRES ARCHITECTURALES ET URBAINES

A. LES GARRIGUES

B. L'ESPACE AGRICOLE

C. LE CENTRE MÉDIÉVAL

D. LA VILLE HORS LES REMPARTS

E. LE TISSU PAVILLONNAIRE

F. LES RIVES

A. LES GARRIGUES

LES DYNAMIQUES GÉNÉRALES OBSERVÉES SUR LE SECTEUR EN QUESTION :

- un mitage dans le secteur Nord stoppé dans les années 1980, au contact de secteurs d'habitat diffus sur les communes de Villeveyrac (les Cigales) et Poussan (Caytevel, les Onglous) ;
- un reboisement à base de pins dans les années 1990 suite à des incendies ;
- une belle chênaie verte en progression, stade évolué de la garrigue méditerranéenne et lieu de pratiques traditionnelles et plus récentes ;
- un patrimoine de pierre sèche qui se maintient en dépit de dommages ponctuels (effondrements) liés au temps, aux intempéries et, ponctuellement, à des pratiques de loisirs (chasse, VTT, trail...) ;
- des chemins remaniés au gré des interruptions (construction A9, gestion de la fréquentation, foncier...) créant impasses, sur-largeurs, divergences avec les tracés historiques, etc.
- le maintien temporaire des oliviers - témoins ;
- le développement de nouveaux usages récréatifs en plus des pratiques traditionnelles (chasse, promenade, cueillette) - VTT et trail - avec un impact de cette fréquentation : élargissement des chemins, érosion des accès et zones de stationnement non organisées, besoin en balisage...

La cabanisation ne concerne que marginalement ces espaces.

LE BILAN DE LA ZPPAUP SUR CE SECTEUR :

- un mitage toujours maîtrisé ;
- un contrôle relatif de la cabanisation qui prise moins ces secteurs que l'espace agricole ;
- une aide à la sensibilisation des porteurs de projets / propriétaires d'une manière générale.

Dans le cadre du PLU, ce secteur est aujourd'hui classé en zone Nds, dont une grande partie est en espace boisé classé. Il est reconnu pour la qualité de ces espaces remarquables. Le repérage des capitelles et ouvrages en pierre sèche identifié dans la ZPPAUP a été versé au PLU.



Des chemins de service, aménagés pour des travaux temporaires (carrières, autoroute, château d'eau...) restent pour certains surdimensionnés (type routier).



Les houppiers des oliviers ponctuent les marges des garrigues, en particulier les coteaux.

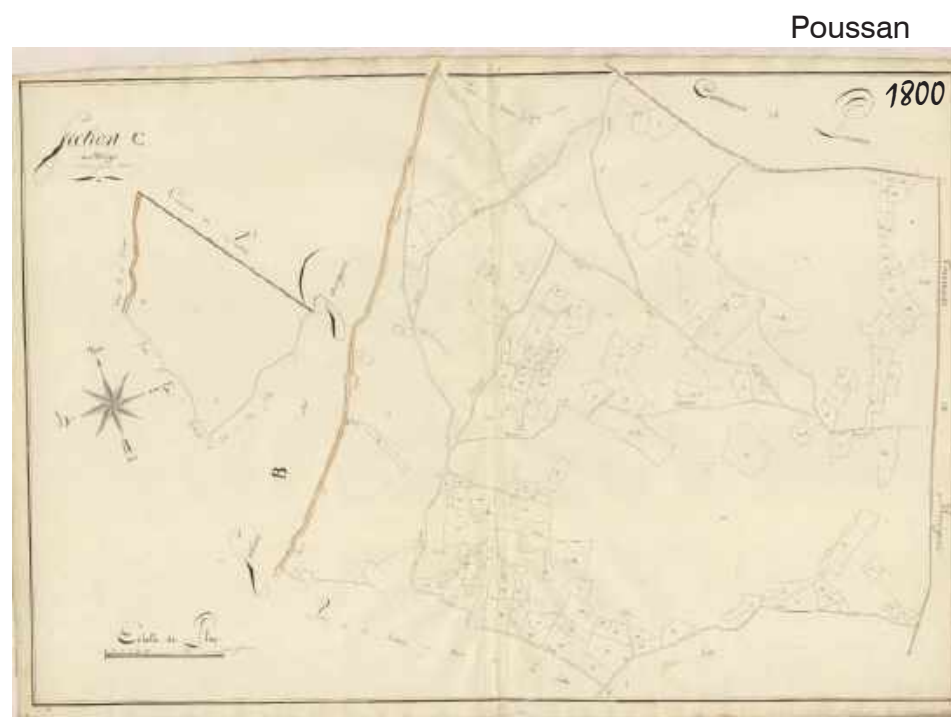


Côté Villeveyrac, les années 1970-1980 ont vu apparaître quelques villas isolées dans la trame de chêne vert. Cette tendance a très vite été maîtrisée et contenue.



Les capitelles sont un patrimoine essentiellement menacé par l'érosion : peu accessibles, elles sont ainsi relativement préservées et sont par ailleurs bien identifiées comme élément patrimonial.

A. LES GARRIGUES



Cadastral napoléonien (début XIX^e s.) : découpage d'une partie des anciens «communs», correspondant à une période d'essors de l'agriculture communale ayant justifié l'exploitation des sols pauvres et caillouteux des garrigues.



Carte d'Etat Major (mi XIX^e s.) : sur le même secteur Est de la commune, les parcelles grisées correspondant aux vignes ponctuent les masses vertes des landes.



Photographie aérienne 1937 (IGN) : les nappes foncées de la garrigue sont encore interrompues par des taches géométriques plus claires, fermées par un liseré en relief (parcelles défrichées, entourées de clappas d'épierrage). Au début du XX^e s. On note des ponctuations d'arbres dans ces parcelles - reprise de la végétation naturelle ?

A. LES GARRIGUES



Les terrils issus de l'exploitation de la mine de Cambelliers marquent encore les paysages et, en particulier, bouchent les vues vers l'étang depuis l'aire de service.



Les garrigues forment une nappe verte continue, en l'absence de mitage, en perception vers le Nord depuis l'A9.



Les passages répétés (chasse, animaux, VTT, trail...) provoquent ponctuellement des dégâts.



Les pistes DFCI et coupe-feu offrent des ouvertures dans le couvert végétal arboré et permet le développement de très beaux panoramas.



B. L'ESPACE AGRICOLE

LES DYNAMIQUES GÉNÉRALES :

- une déprise agricole généralisée, une progression de la friche ;
 - une régression de la viticulture ;
 - une progression relative des oliveraies ;
- Ces trois dynamiques concourent à faire évoluer le territoire vers
- une moindre lisibilité, un caractère jardiné identitaire qui se perd (organisation des cultures pérennes en rangs...),
 - une fermeture visuelle des paysages pas encore fermement établie, mais à venir...
 - une dégradation du patrimoine vernaculaire non inventorié dans ce secteur (recalibrage des fossés et des voies, bergeries abandonnées en ruines...) ;
 - un non-renouvellement du patrimoine de fruitiers d'accompagnement des cultures (amandiers notamment) ;
 - un mitage par des cabanes (y compris clôtures, haies, matériels stocké...) dans certains secteurs : Pallas, coteaux panoramiques notamment ;
 - une multiplication des délaissés en friche suite à l'aménagement d'infrastructures, notamment dans la zone littorale aux abords de la RD613, mais également dans les secteurs de Combe Rouge et Cambelliers (carrières) ;
 - un abandon progressif des parcelles agricoles situées entre la RD613 et les rives de l'étang de Thau.

LE BILAN DE LA ZPPAUP :

- un contrôle relatif de la cabanisation ;
- un mitage maîtrisé, mais des effets pervers (construction d'équipements agricoles impossible) dans le cadre du maintien de l'activité agricole induisant indirectement une déprise ;
- un patrimoine agricole mal défini en dehors de la notion de «cônes de vue dégagés» : petit patrimoine et motifs végétaux patrimoniaux méconnus, importance de la vitalité de l'activité agricole dans la préservation de la qualité des paysages identitaires...
- une aide à la sensibilisation des porteurs de projets / propriétaires d'une manière générale.



Les motifs identitaires de vignoble restent présents sur l'ensemble du territoire communal.



Des paysages de friche qui se généralisent, notamment dans les bas-fonds



L'A9 génère des paysages dégradés ; la (non) gestion de ses eaux de ruissellement pose un problème majeur à l'échelle de la commune.



L'espace agricole délaissé est parfois utilisé comme zone de dépôts.

B. L'ESPACE AGRICOLE



Une cabanisation qui touche l'ensemble du territoire, mais plus particulièrement les abords du Pallas



Une cabanisation qui touche l'ensemble du territoire, mais plus particulièrement les abords du Pallas



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



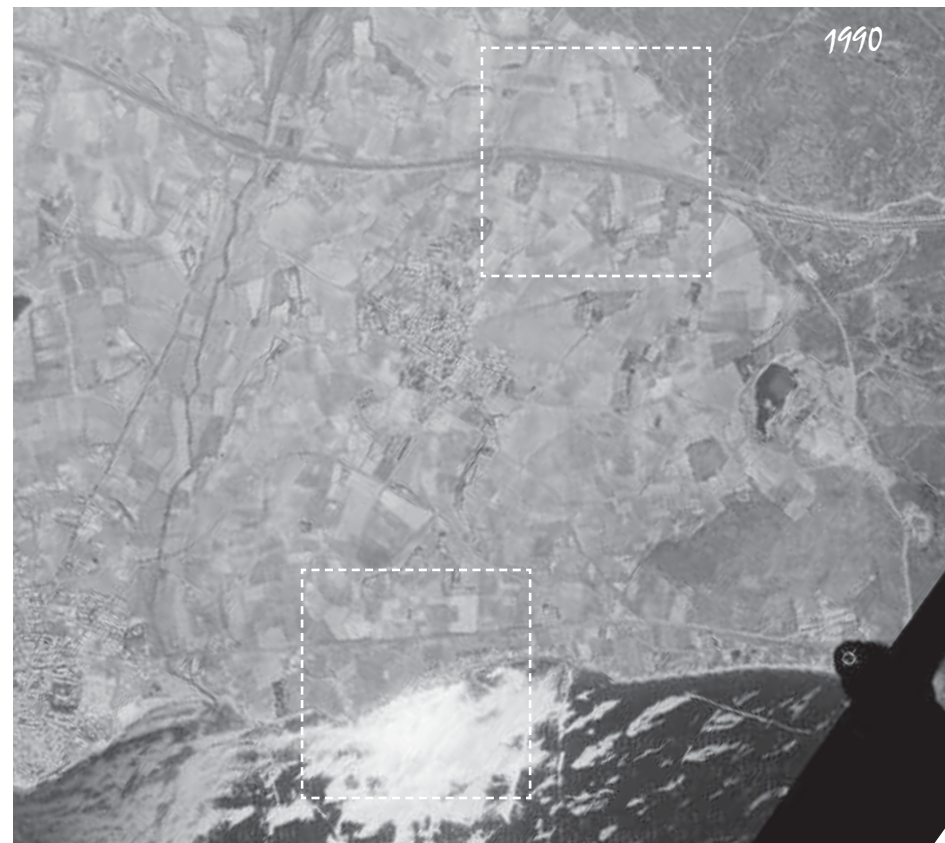
Les paysages post-exploitation de carrières composent des enclaves atypiques (lac de Cambelliers et paysage «lunaire» de Combe Rouge).



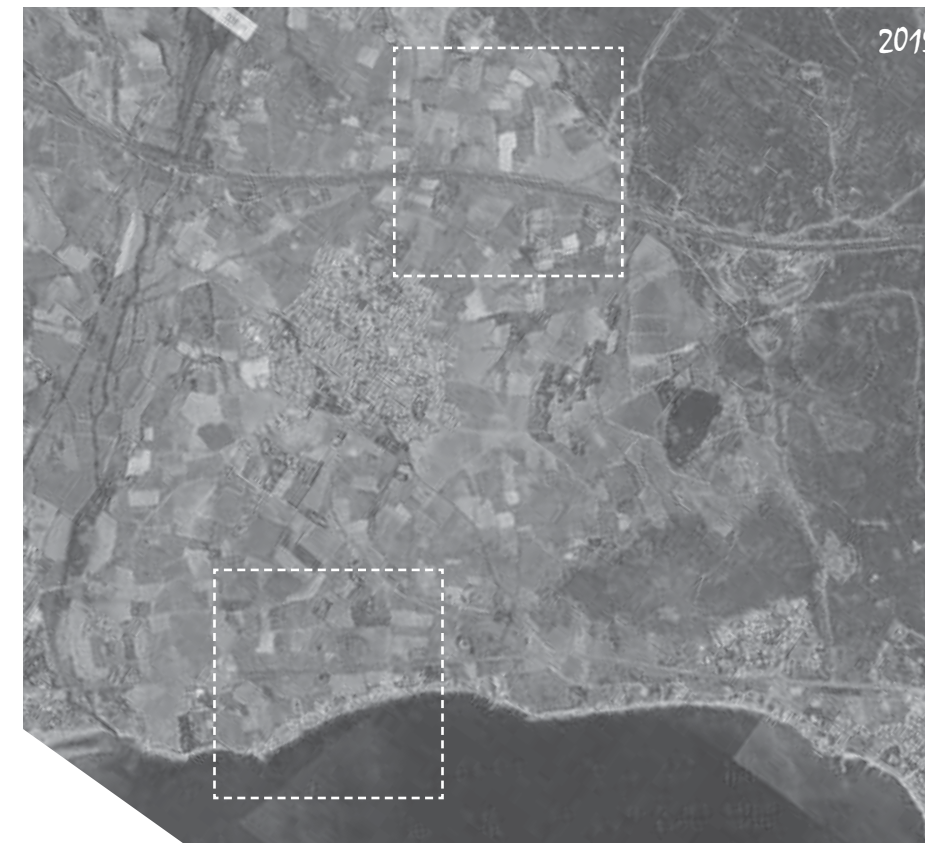
B. L'ESPACE AGRICOLE



Un territoire agricole intensivement mis en valeur à la fin des années 1960, à l'exception des garrigues qui s'enrichissent.



Un territoire agricole encore globalement mis en valeur au début des années 1990, à l'exception parcelles littorales en partie dédiées à l'exploitation conchylicole et les abords de l'A9.



Un territoire agricole visiblement en déprise depuis le début des années 2000.

C. LE CENTRE MÉDIÉVAL

LES DYNAMIQUES GÉNÉRALES OBSERVÉES SUR LE SECTEUR EN QUESTION :

Au plan urbain, on observe une déstructuration progressive du tissu médiéval, issue de démolitions anciennes dans certains cas ou plus récentes.

La cohérence du cœur médiéval et la lecture des différents noyaux et phases de développement sont mises à mal.

Des ruptures existent et les abords de certains sites sont parfois flous, sans éléments de compréhension identifiables. De nombreux espaces publics issus de démolition sont de taille équivalente à des espaces publics issus du tissu ancien d'origine mais ne disposent pas du même environnement bâti de qualité. Ces restructurations ont produit des espaces mixtes aux proportions parfois inadaptées.

La prédominance des véhicules brouillent la lecture des places et ruelles. Leur volumétrie en est perturbée et la mise en valeur du bâti ne peut être assurée.

Des jalons sont à retrouver pour signifier la progression des différents tissus.

Au plan architectural, on note des travaux souvent réalisés au fil de l'eau, conduisant à une perte des détails architecturaux spécifiques ou parfois d'éléments architecturaux remarquables d'un tissu médiéval remanié au XVI^{ème} siècle puis plus récemment au XIX^{ème} siècle. L'utilisation de la volumétrie ancienne pose parfois problème dans le découpage en logement des immeubles. La question du confort et de l'habitabilité se pose et une partie du parc de logements ne présente pas un niveau d'habitabilité correcte due à un problème d'éclairage, d'organisation des volumes ou de mauvaise ventilation du logement.

Des réhabilitations de qualité sont cependant conduites, basés sur les conseils de la collectivité et de l'Udap 34.

LE BILAN DE LA ZPPAUP SUR CE SECTEUR :

Sur le bâti, des interventions ponctuelles ont été conduites au regard notamment des conseils de couleur et bien évidemment des règles édictées dans le document.

La majorité des bâtiments anciens ont conservé leur intégrité, mais cependant, des petits travaux réalisés en méconnaissance du règlement viennent gommer petit à petit la spécificité du bâti ancien.

Certains bâtiments de grande qualité souffrent d'un manque d'entretien majeur et se dégradent très vite.

Le travail de repérage des immeubles réalisés dans la zppaup, sans être couplé à un travail de mise en lumière des typologies, n'a pas pu jouer pleinement son rôle sur la qualité des projets.

Sur les espaces libres, un plan de déplacement et une mise en valeur des espaces publics est en cours, il a pour vocation de redéfinir les usages et l'occupation des espaces en redéfinissant notamment la place de la voiture dans le centre.



Immeubles ayant fait l'objet de travaux qui ne correspondent pas toujours à l'esprit de la règle et à la nature patrimoniale de l'édifice. Des pignons de démolitions qui se «donnent à voir» sur l'espace public. Des espaces nouveaux confortables mais qui manquent de cohérence.

D. LA VILLE HORS LES REMPARTS

LES DYNAMIQUES GÉNÉRALES OBSERVÉES SUR LE SECTEUR EN QUESTION :

Au plan urbain, l'environnement des espaces libres hors les murs est en majorité routier. Ne disposant pas de parking à proximité, les habitants du centre ville et des faubourgs, dont les maisons se développent dans un tissu dense et étroit, stationnent massivement sur les pourtours de la ville ancienne.

Cet usage pose un problème pour la lecture de l'espace et pour la mise en valeur des pourtours du centre ancien.

Il peut être raisonné et encadré pour laisser une plus large place aux piétons et pour apaiser les flux.

Le traitement sommaire de certaines rues ne favorise pas la mise en valeur des immeubles de qualité présents dans ce tissu. Les espaces libres sont le plus souvent très sommaires.

Au plan architectural, la nature des maisons présentes (en majorité des maisons vigneronnes à l'espace généreux) et le changement d'usage progressif de ces dernières dues au déclin de l'exploitation viticole, a entraîné de nombreuses transformations architecturales.

La modification des volumes intérieurs a souvent entraîné, notamment sur les maisons vigneronnes, des réductions de baies, des modifications des ouvertures et de leurs portails caractéristiques, marqueurs importants du type. Les détails architecturaux se sont souvent estompés pour conduire à des transformations inappropriées.

LE BILAN DE LA ZPPAUP SUR CE SECTEUR :

Une réflexion autour de la mise en valeur des remparts a permis de remettre en scène un espace de qualité au pied des remparts et d'intégrer un équipement de type jardin public au cœur du centre.

Un travail sur les abords de la mairie, ancien château, et de l'église Saint Hippolyte, a permis d'apaiser la circulation et d'offrir des espaces mieux définis.

Le tissu extra-muros étant considéré comme plus attractif, mieux aéré et plus facilement accessible par les habitants, les réhabilitations apparaissent comme plus nombreuses.

Des greffes urbaines sont également venues prendre place au cœur du tissu. Des incohérences existent sur certains immeubles mais on note, par exemple, un soin particulier apporté aux enduits et à la coloration des façades.



E. LE TISSU PAVILLONNAIRE

LES DYNAMIQUES GÉNÉRALES OBSERVÉES SUR LE SECTEUR EN QUESTION :

Le tissu pavillonnaire est ancien, il s'est renouvelé avec les ouvertures à l'urbanisation du POS de 1988 et plus récemment aux abords du collège.

Ce dernier a déclenché pour sa réalisation, une révision de la ZPPAUP en 2005 et la réalisation du collège et du gymnase est venu ceinturer de façon efficace et intéressante le flanc ouest de la ville.

Les tissus pavillonnaires de Loupian, anciens comme plus récents, sont assez classiques, sans élément singulier qui permettrait de les distinguer d'un tissu d'habitat diffus classique présent dans l'ensemble de la campagne languedocienne. On notera cependant la protection stricte de toute construction, des territoires au delà de l'enveloppe urbaine définie.

Il n'existe pas de mouvement de densification mais plutôt une évolution progressive et un renouvellement des maisons sur elle-même par ajouts d'extensions, surélévations ponctuelles ou aménagements paysagers.

LE BILAN DE LA ZPPAUP SUR CE SECTEUR :

La couverture des lotissements par la ZPPAUP depuis les années 2000 n'a pas donné de résultats significatifs et la banalisation dont souffre le plus souvent ces espaces continue de s'étendre aux quartiers plus récents.

Dans le cas de réhabilitation des maisons les plus anciennes de ces secteurs, un recours très limité aux conseils et à la ressource de la ZPPAUP pour définir de nouveaux projets de qualité a été constaté.

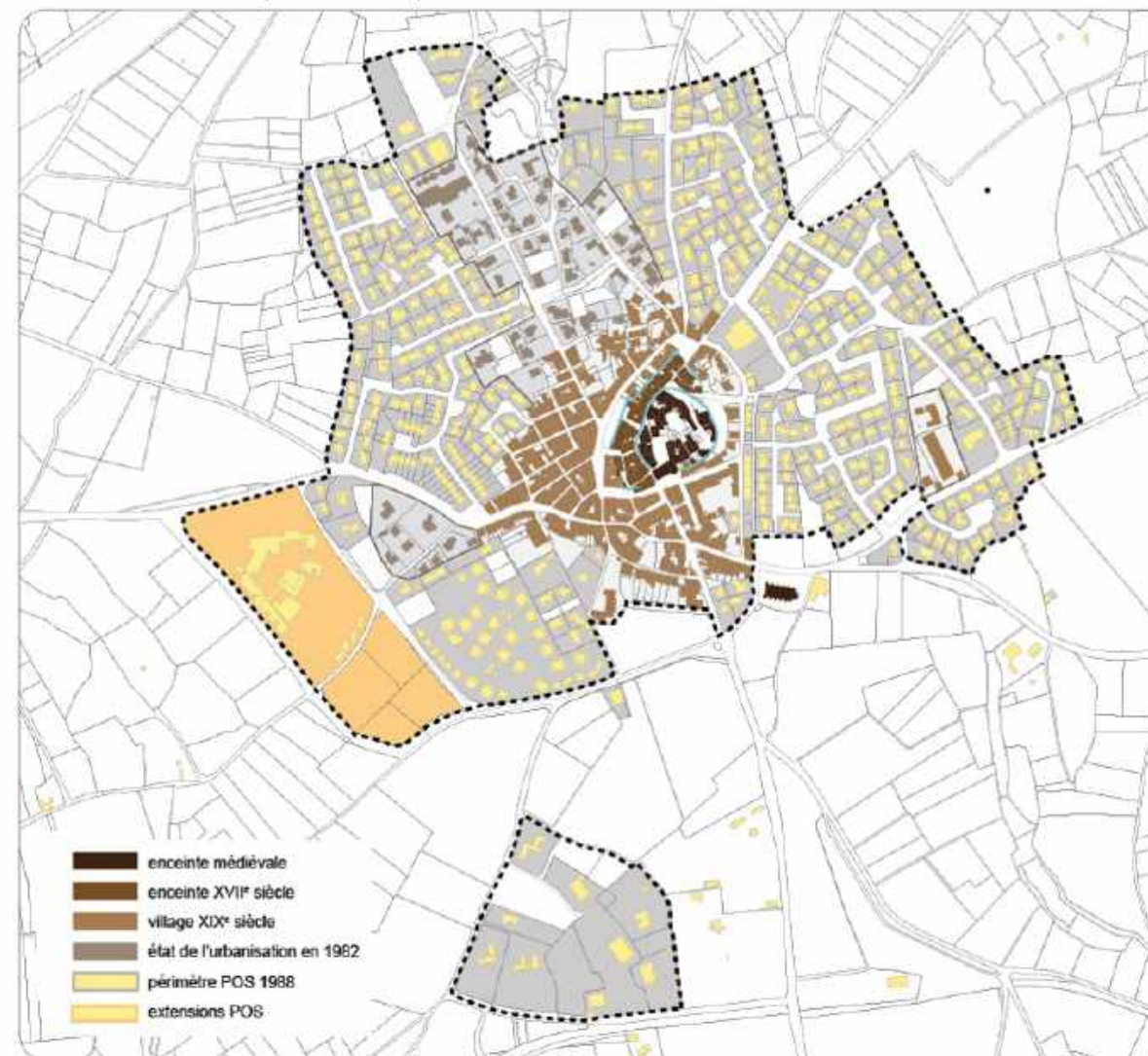


Espaces fermés et mise à distance des constructions - Banalisation des rues et des espaces



Gymnase Loupian - crédits photos Atelier architecture Matte Devaux Rousseau

2-2-1 La constitution de Loupian au fil du temps



CARTOGRAPHIE PLU



Collège Olympe de Gouges Loupian



F. LES RIVES

LES DYNAMIQUES D'UN POINT DE VUE GÉNÉRAL

- Une régression des coupures d'urbanisation et des zones naturelles ;
- Une disparition du motif paysager emblématique des zones de contact entre agriculture et étang (exception faite du secteur de Saint Félix) ;
- Un étalement des zones d'activités conchylicoles notamment à l'arrière par l'occupation de terrains en friche suite à la disparition de l'occupation agricole.
- Une densification des secteurs contrains de l'Est et de l'Ouest : disparition des intervalles entre les établissements et des vues sur l'étang, augmentation de la taille de certains bâtiments ;
- Un étalement vers les terres dans le secteur central : abandon des bâtiments devenus obsolètes, augmentation très significative de la taille de certains bâtiments...
- Une diversification visible des activités : accueil - dégustation, résidence de loisirs
- Une introduction d'une palette végétale horticole ;
- Une augmentation des surfaces annexes : stationnement, stockage du matériel, dépôts de déchets...

LES ÉLÉMENTS OBSERVÉS GRÂCE AU SUIVI DES AUTORISATIONS D'URBANISME :

Le travail auprès des pétitionnaires porte la plupart du temps sur la qualité du mas en lui-même. La volumétrie est affinée pour correspondre à la fois aux références locales, au parcellaire existant mais également aux contraintes techniques des exploitants. On observe ainsi une implantation et un volume des établissements sur les projets récents qui essaient de concilier relation au site, exigences techniques et économiques.

Sur la morphologie du site :

Les mas qui peuvent s'étendre sur le parcellaire, sont contraints par la morphologie de la séquence dans laquelle ils sont implantés. Si des propositions sont parfois faites pour travailler en double volume, en corrélation avec le terrain naturel, les principales préoccupations portent sur le volume du mas lui-même et sa proximité immédiate avec l'étang.

Des mas sur plusieurs parcelles, présentant des fonctions différentes (traitement des coquillages, stockage, traitement des expéditions...) sont ponctuellement proposés et trouvent une solution dans le morcellement des volumes principaux et leur juxtaposition sur le site (vision de l'étang entre les mas, double épaisseur en fonction du terrain...).



Depuis la RD613, les vues vers l'étang se ferment, avec des zones enfrichées, en cours de boisement, le long de la voie.



Certains bâtiments mutent : dégustation, organisation de soirées, résidences secondaires...

F. LES RIVES

LES CONSTATS ET EFFETS DE LA ZPPAUP :

La ZPPAUP fait état de la grande qualité des panoramas et des ouvertures vers l'étang depuis la RN jusqu'aux abords de St Felix.

En 1996, il est déjà constaté que la mutation de l'activité économique a eu un impact sur la nature du bâti et son implantation dans le site.

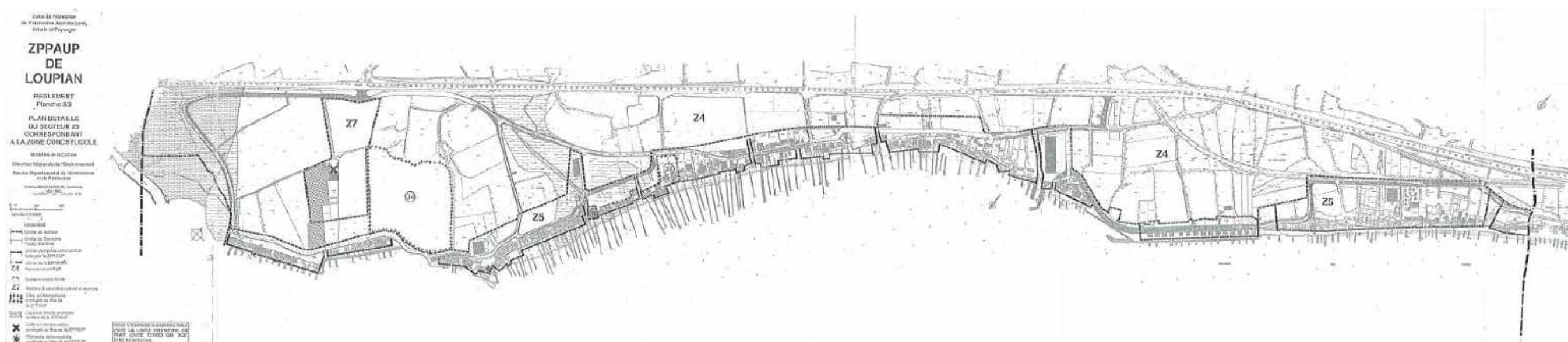
Les petites unités bâties sont, déjà à l'époque, en voie de disparition. La programmation des bâtiments se diversifie (activités et terrasses d'agrément, restauration...). Les déchets, l'occupation et la mise en valeur des pontons et des berges sont mal gérés.

Il est relevé, le manque d'entretien et de finition de certains mas et de leurs abords.

De nombreux constats réalisés il y a plus de 20 ans sont encore valables aujourd'hui. La grande majorité des mas n'a pas évolué ce qui peut se justifier par plusieurs raisons (pas de modification de l'activité économique, impossibilité de s'étendre physiquement sur le site, coût d'une extension trop importante pour les exploitants), les abords et les caractéristiques architecturales des mas sont de qualité très inégales.

La taille du front d'étang dédiée à la conchyliculture s'étire sur l'ensemble de la commune ce qui offre un linéaire sans égal sur le territoire de l'étang. Cette capacité foncière du site génère également des espaces distendus. Un sentiment de friche apparaît à de nombreux endroits, en front d'étang ou l'arrière des mas. Une absence de gestion des coupures d'urbanisation et de la préservation des espaces naturels apparaît.

Cette portion de territoire, mono fonctionnelle, présente cependant des visages très diverses qu'il est difficile d'appréhender avec un corps de règles unique, tel que proposé dans la ZPPAUP, sans tenir compte des spécificités de chaque site. Au fur et à mesure, l'identité du site se dilue dans la diversification et l'étalement.



F. LES RIVES



Dans le secteur centre, l'étalement des zones de stockage et autres points de vente vers l'intérieur des terres est une tendance générale.



Les espaces intersticiels de nature se resserrent jusqu'à disparaître.



Des activités n'ayant rien à voir avec la proximité du rivage se développe en marge des secteurs conchyli-
coles.



La zone humide du Pallas, bien que présentant encore des traces d'érosion et de dépôts sauvages, semble être dans une dynamique de renaturation.

F. LES RIVES



- Coupure d'urbanisation
- Parcelle habitée?
- Étalement en profondeur de la zone d'activité
- Parcelle agricole enfrichée
- Zone naturelle en partie cicatrisée

En 1996 :

- Les parcelles agricoles sont encore présentes jusqu'à l'arrière des exploitations conchyliques ce qui génère des paysages pittoresques de qualité, associant deux emblèmes locaux : la conchyliculture et la viticulture.
- Les bâtiments d'exploitation se développent déjà à l'arrière de la ligne bâtie en front d'étang.
- La bande de terre située entre la RD613 et l'étang est encore largement ouverte et les vues vers l'étang sont remarquables, repérées comme telles dans la ZPPAUP.



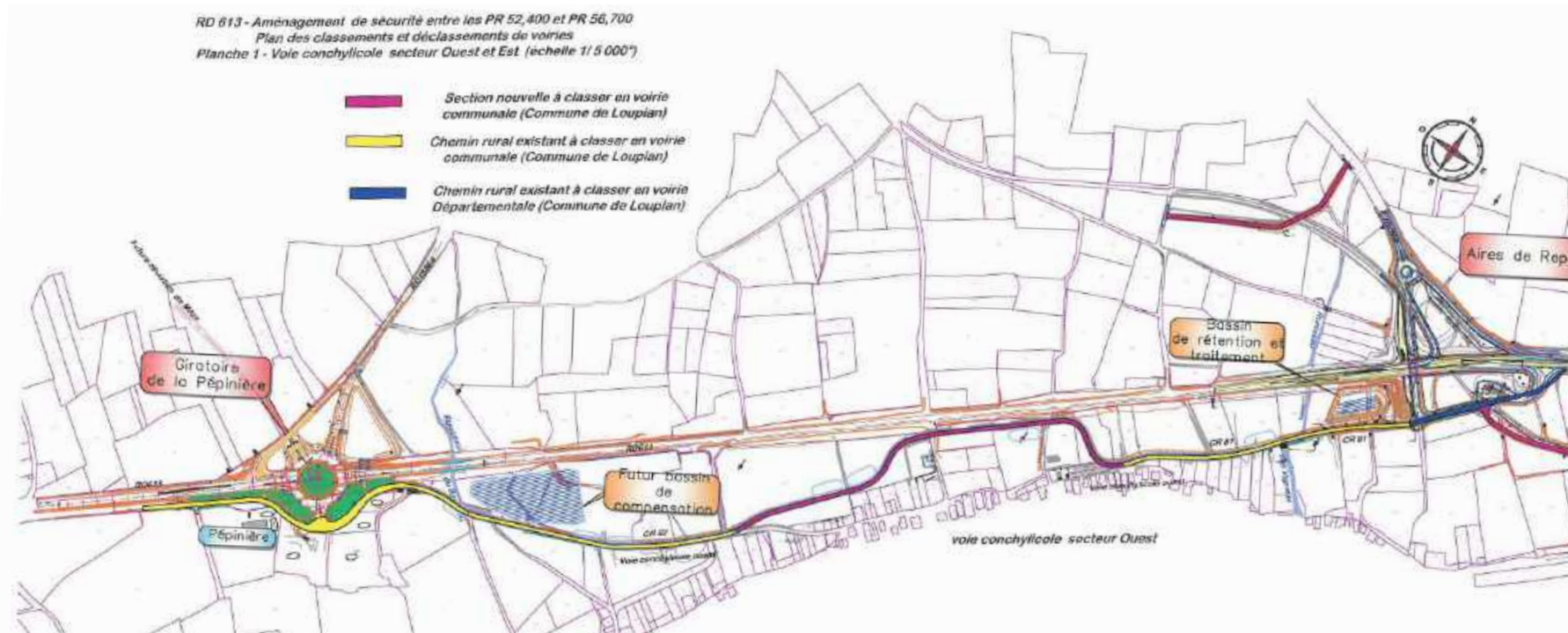
- Coupure d'urbanisation
- Parcelle habitée?
- Étalement en profondeur de la zone d'activité
- Parcelle agricole enfrichée
- Zone naturelle en partie cicatrisée

Aujourd'hui :

- Les parcelles habitées et/ou utilisées comme terrain de loisir se boisent.
- Les parcelles agricoles exploitées deviennent rares et la friche progresse.
- Les bâtiments d'exploitation continuent de se développer à l'arrière de la ligne bâtie en front d'étang.
- Les vues se ferment depuis la RD613, de beaux panoramas disparaissent.
- La zone humide du Pallas semble présenter moins de traces d'érosion.
- Certaines coupures d'urbanisation, déjà tenue, se sont résorbées.

F. LES RIVES

Le projet de déviation sur le secteur conchylicole est à l'étude. Il a débuté avec la réalisation de l'aire de repos de Loupian sur la RD 613 (qui doit se prolonger avec un travail paysager) et la réalisation du giratoire sur la pépinière. La déviation permettra à terme de mieux desservir les mas et d'assurer la circulation des véhicules de transport accédant aux exploitations. Cette déviation pose cependant des questions en termes d'insertion, notamment dans son tracé et sur la portion où elle longera la RD 613. Un travail de traitement des limites, la réalisation de noues plantées et d'écran végétal seront indispensables pour qualifier les abords de cette voie et limiter son impact paysager depuis la RD 613.



Sur la base du tracé à l'étude et de l'emplacement réservé indiqué au PLU, une mise en lumière de vastes parcelles ouvertes, aujourd'hui à vocation de prairie, seront demain traversées par la voie pouvant donner lieu à une occupation de ces nouveaux délaissés entre mas et voie conchylicole.

Une réflexion d'ensemble est à conduire sur plusieurs points :

- Le traitement des délaissés en front de RD 613.
- Le traitement des bassins de rétention liés aux exploitations et à l'infrastructure nouvelle sur des emprises traitées aujourd'hui comme des milieux ouverts.
- L'organisation du stationnement à proximité des exploitations.
- La création d'espaces mutualisés qualifiants dans les séquences ouvertes en balcon depuis la RD 613.



A l'issue de l'analyse faite par les chapitres précédents, les enjeux de protection définissent les thèmes qui prévalent, les points les plus sensibles du patrimoine communal et esquissent des pistes pour leur conservation ou des actions possibles pour leur préservation.

Le projet de mise en valeur peut se bâtir sur cette base.

Ces grandes lignes préparent la suite de l'étude et particulièrement le rapport de présentation et le règlement de l'AVAP.

6.

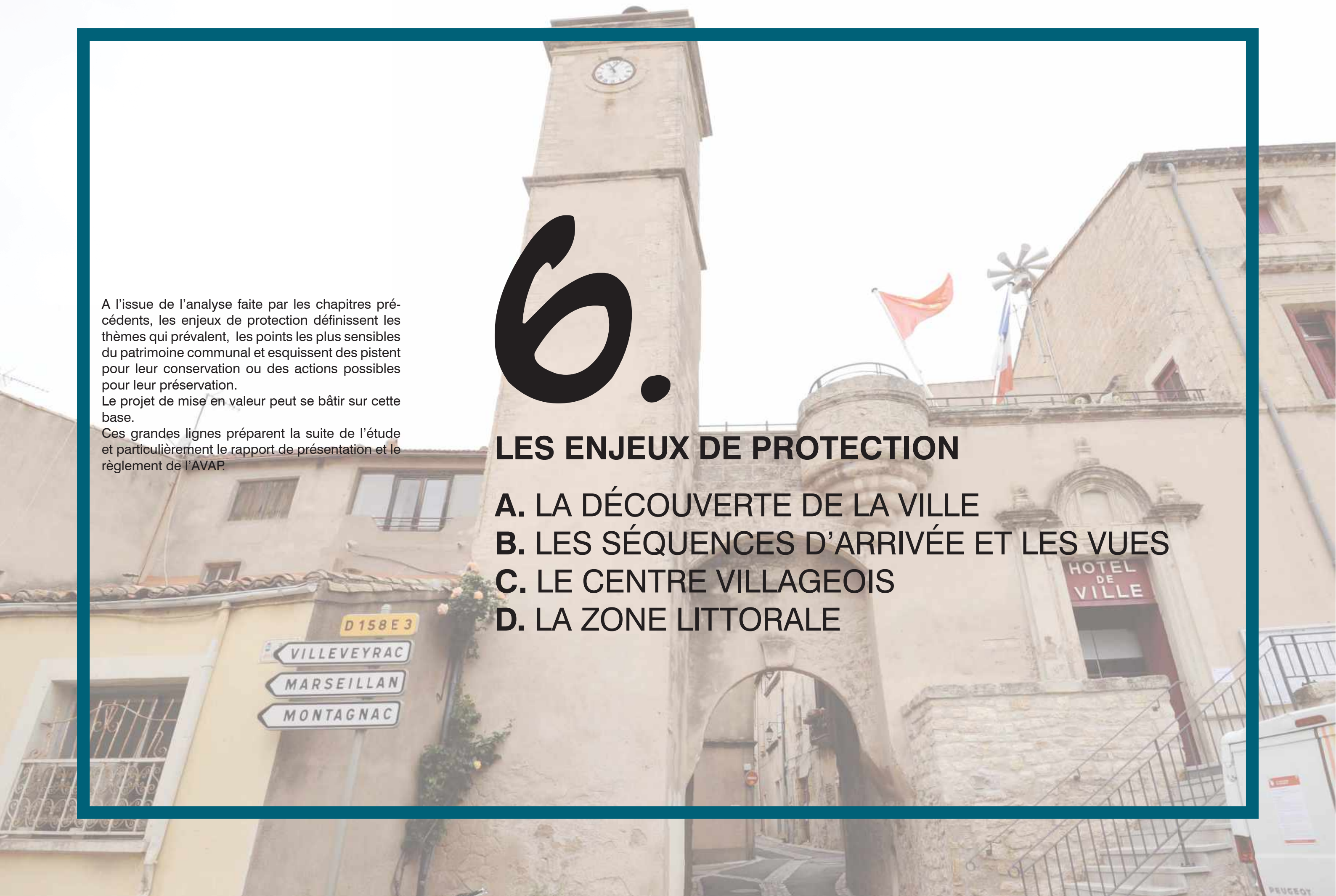
LES ENJEUX DE PROTECTION

A. LA DÉCOUVERTE DE LA VILLE

B. LES SÉQUENCES D'ARRIVÉE ET LES VUES

C. LE CENTRE VILLAGEOIS

D. LA ZONE LITTORALE



A. LA DÉCOUVERTE DE LA VILLE

LE FONCTIONNEMENT VISUEL - LA SCÉNOGRAPHIE DE LA DÉCOUVERTE

Les séquences depuis les voies principales (A9, RD613) :

Les vues depuis l'A9 sont en grande partie refermées par les talus routiers (voie encaissée dans la partie Est) ou par les ourlets arborés à dominante de pins d'Alep (dans la partie Ouest, en rive Sud de la voie).

Sur le premier quart Ouest de la traversée de la commune, les vues sont ainsi principalement captées par les arrière-plans naturels des garrigues des collines de la Mourre. Inversement, sur la moitié Est, la présence de talus au Nord de la voie oriente les vues vers le Sud-Est, les garrigues de Cansers, les terroirs boisés et le massif de la Gardiole en arrière-plan.

Les vues s'ouvrent plus largement vers le village et ses abords agricoles au droit du village. La cave coopérative en premier plan capte les vues. La qualité des paysages agricoles associant prairies, vignes et oliveraies constitue une « vitrine » qualitative pour le village.

Depuis la RD613, c'est surtout le plan d'eau de l'étang qui capte les vues. Dans le secteur Est, la voie en déblais ou affleurant à peine n'offre que peu de vues profondes.

Les vues s'ouvrent largement sur le secteur conchylicole central et la plaine agricole après le basculement dans le compartiment visuel loupianais, entre Mèze et le carrefour avec la RD158. Au niveau de ce point de basculement, l'altitude relative (+ 15m) et le dégagement des premiers plans offre des vues remarquable sur l'étang, ses tables conchylicoles et le territoire agricole de Loupian, gagné par la friche.

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

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

ENJEUX

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

Maintenir la qualité de la frange Nord du village, son rapport avec l'espace agricole et penser pour ce faire la perception depuis l'A9 et la RD158E3.

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

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

A. LA DÉCOUVERTE DE LA VILLE

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

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



B. LES SÉQUENCES D'ARRIVÉE ET LES VUES

LES SÉQUENCES D'ARRIVÉE VERS LE VILLAGE

Les arrivées par les RD158 - Est et RD158E4 se caractérisent par une découverte du village introduite par la progression vers Sainte Cécile, en un bref effet de surprise par la première et une longue séquence focalisée sur la silhouette de l'église pour l'autre. Ces deux séquences paysagères ont une valeur identitaire forte. Un projet d'aménagement d'un bâtiment public dans le secteur du local des services technique, dominant la séquence d'entrée de village principale par la RD158E4, fera, de ce point de vue l'objet d'une attention particulière (effet de «prépondérance» visuelle de la silhouette de l'église).

Les arrivées par les RD158-Ouest et RD158E3 se font dans une belle progression à travers l'espace agricole, vigne et prairie, avec, pour le RD158-Ouest une progression ascendante vers le village légèrement perché à l'arrière d'un premier plan agricole cultivé et, pour le RD158E3, une focalisation sur les bâtiments de la cave coopérative qui précède la découverte plus globale du village et dont le devenir aura des incidences sur la mise en scène de cette entrée Nord du village.

ENJEUX

- RD158 - Est :
 - . maintenir l'effet de seuil du franchissement de la falaise calcaire.
 - . qualifier la trame végétale présente sur l'espace public (favoriser une palette naturaliste et agricole afin de préserver la qualité et l'identité historique de l'environnement paysager de l'église).
- RD158E4 :
 - . conserver la dominante agricole et visuellement ouverte des paysages au contact des franges Sud du village et tout particulièrement au abords de l'église.
 - . maintenir l'effet de prépondérance visuelle de l'église Sainte Cécile dans la progression vers le village (dans le cadre des projets d'aménagement au-delà des limites actuelle du village vers le Sud, contrôler l'émergence et la volumétrie des bâtiments, assurer le maintien d'une trame paysagère «agreste» à défaut de pouvoir rester agricole : typologie des ouvrages hydrauliques, des haies de délimitation des parcelles, conservation de la trame parcellaire et viaire, etc.).
- RD158 - Ouest :
 - . conserver la dominance agricole et visuellement ouverte des paysages au contact des franges Sud et Ouest du village et tout particulièrement dans le cadre du projet d'urbanisation des franges Ouest.
 - . maintenir la lecture du «village perché» (en limitant la hauteur des habitations projetées en premier plan?).

- RD158E3 :

- . conserver la dominance agricole et visuellement ouverte des paysages au contact des franges Nord du village.
- . assurer l'évolution harmonieuse et respectueuse du site stratégique d'entrée de village (et vitrine depuis l'A9), en maîtrisant le devenir de la cave coopérative.

LES VUES EXCEPTIONNELLES DEPUIS LES POINTS HAUTS (GARRIGUES - MÉGÉS)

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

Au Nord de l'A9, les secteurs de garrigues, espaces principalement récréatifs, offrent à leurs usagers (promeneurs, sportifs, chasseurs et quelques résidents) des séquences de pistes orientées Nord-Sud particulièrement spectaculaires (vues vers le bassin de Thau, de Balaruc à Sète, parfois au-delà vers Agde).

ENJEUX

Maintenir des panoramas ouverts : la gestion DFCI peut être l'occasion de maintenir des cônes de vue ouverts et ainsi de faire varier les profondeurs de champs le long des pistes d'accès aux massifs boisés.

B. LES SÉQUENCES D'ARRIVÉE ET LES VUES



Repère emblématique - Eglise Sainte Cécile



Repère identitaire (Cave coopérative / Château d'eau)

Effet de "seuil":

- 1 Franchissement front calcaire
- 2 Haie du camping
- 3 Parcelle du collège
- 4 Bosquet



Agriculture périurbaine - Ecran identitaire qualitatif

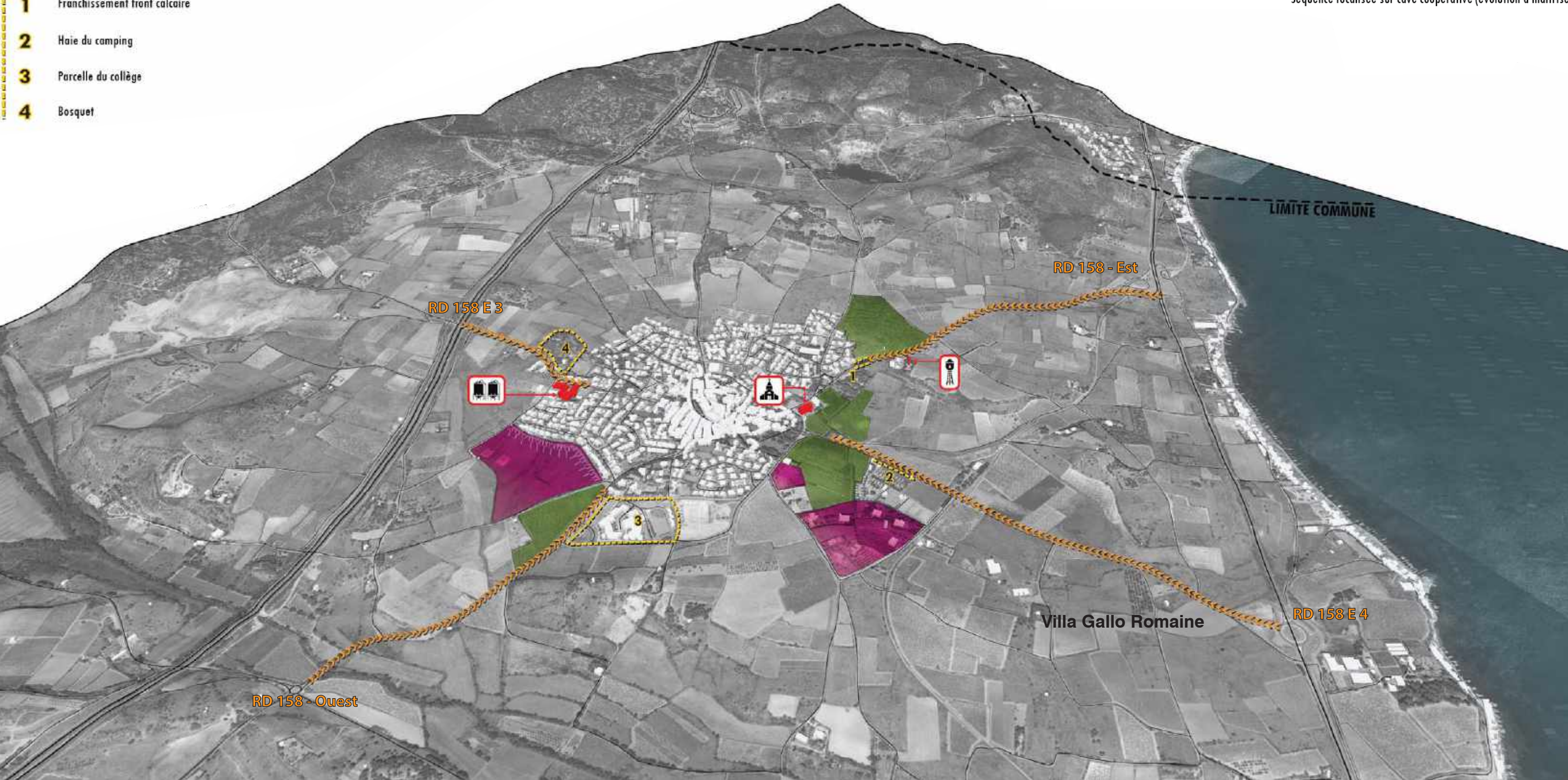
Zone de projet sensible:
Prise en compte des effets de dominance
(séquences RD158E4 / RD158 Ouest),
qualification des lisières et du
contact avec les parcelles agricoles

RD 158 Sud-Ouest :
Découverte "surprise" du village et de Sainte Cécile dans un environnement pavillonnaire à qualifier

RD158E4:
Séquence focalisée sur Sainte Cécile, dans son écran de vigne / séquence emblématique confrontée avec une zone d'urbanisation extensive - évolution à contrôler (image agricole qualitative et effet de dominance sur l'église)

RD158 Ouest:
Séquence focalisée sur village perché (effet de dominance à conserver)

RD1258E3:
Séquence focalisée sur cave coopérative (évolution à maîtriser)



C. LE CENTRE VILLAGEOIS

Dans un contexte patrimonial fort, où la lecture historique en façade du bâti et du tissu urbain, nous renseigne sur le caractère de la ville ancienne, il est primordial d'intégrer cette donnée qualitative comme un outil de projet.

L'intervention dans le centre ancien est possible et elle peut être innovante si elle s'appuie sur les atouts et caractéristiques des immeubles existants. Elle doit faire écho au site et renseigner sur le lieu où l'on se trouve (intra muros médiéval, faubourgs du XXème, relation et rapport à la viticulture...).

Il s'agit de développer des objectifs cohérents pour mettre en oeuvre une véritable transition qui s'appuie sur les atouts du coeur de ville et notamment sur la richesse constructives et historiques de ces constructions.

Plusieurs axes sont à retenir :

- **PROTÉGER L'EXISTANT**

- Au delà de la protection du patrimoine en tant que tel, il convient de protéger la structure du bâti et de ne pas altérer ces caractéristiques en adoptant une attitude de réhabilitation en sympathie avec le bâti et le tissu dans lequel il s'inscrit.
- Restaurer les façades sur l'espace public (place, rue).
- Conserver et restaurer les traces du passé qui renseigne sur l'évolution du bâti dans le temps et sur l'histoire de la ville.
- Conserver l'ordonnancement existant des façades pour une lecture claire des usages et une meilleure intégration du bâti dans son environnement et en référence à son type architectural.

- **AMÉLIORER LE CONFORT DES LOGEMENTS POUR HABITER AUJOURD'HUI**

- Privilégier l'aménagement de logements traversants dans les îlots moins dense ou dans le bâti positionné en angle.
- Employer des matériaux écologiques, bio-sourcés, notamment pour l'isolation intérieure des parois et compatible avec les supports anciens.
- Imaginer des espaces extérieurs dans le volume existant ou en favorisant a mutualisation d'espace libres dans le coeur de ville.
- Retravailler les façades aveugles qui s'ouvrent sur des espaces libres permettant d'améliorer l'apport de lumière dans les logements.

- **TRAVAILLER SUR LES VARIATIONS AUTOUR DES TYPOLOGIES DE RÉFÉRENCE**

- Développer des projets autour des types architecturaux de référence pour s'assurer d'une meilleure compréhension des caractéristiques du bâti et du rôle urbain qu'il joue.

- **ACCOMPAGNER LA TRANSFORMATION DES USAGES DU BÂTI**

- Identifier les changements à opérer et définir des situations de références pour accompagner les changements d'usage tout en conservant les caractéristiques majeures du bâti concerné.
- Trouver des solutions qui permettent une certaine souplesse et qui assurent le renouvellement du bâti en accord avec ses qualités intrinsèque et sa destination d'origine.



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



Retravailler les pignons, l'ordonnancement de certaines façades



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



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

C. LE CENTRE VILLAGEOIS

Le diagnostic a permis de révéler les formes urbaines caractéristiques :

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

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

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

- **RÉÉQUILIBRER LES ESPACES LIBRES**

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

- **MATÉRIAUX ET MISES EN ŒUVRE :**

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

- **VÉGÉTATION :**

Le langage végétal doit être adapté au patrimoine bâti, à la forme urbaine et au climat. Elle contribue au confort urbain en apportant ombrage et fraîcheur, elle permet de qualifier des espaces. Elle doit tenir compte de l'ouverture et de la générosité des espaces, et de la relation que les entités urbaines patrimoniales entretiennent avec le grand paysage.

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

- **STATIONNEMENT :**

La gestion du stationnement doit prendre en compte plusieurs aspects : le partage de l'espace et la limitation des conflits d'usage, l'insertion paysagère des aménagements et la diversité de l'offre. L'offre complémentaire de stationnement de proximité doit être mise en valeur et son accès clairement identifié pour assurer un report des véhicules à l'extérieur du centre ancien notamment.



D. LA ZONE LITTORALE

La zone conchylicole se caractérise par son caractère d'agrafe entre espace lagunaire et espace terrestre. Hors tables de culture, l'emprise de la zone exploitée, entre les pontons et les zones de stockage est très variable, en fonction de la configuration des rives (hauteur du talus littoral et distance haut de plage-pied de talus) ; elle varie de 25m dans les secteurs les plus étroits du Sud-Ouest et du Nord-Est à plus de 100m dans les secteurs du centre.

La constance de certaines composantes paysagères et le caractère presque continu crée l'unité :

- présence de pontons en bois et métal, portiques métalliques et bateaux devant les exploitations,
- constance du matériel d'exploitation : caisses, tréteaux, treuils...
- aspect hétéroclite et composite de la plupart des constructions faites de modules différents agglomérés (exception faite de quelques hangars récents plus unitaires et repérables à leur volume important et leur finition colorée) ;
- environnement de véhicules stationnés, conteneurs et déchets divers d'exploitation autour des bâtiments.

Si l'emprise de la zone en profondeur et la configuration du talus définissent des grands secteurs (Ouest, Centre, Sud), d'autres variables paysagères interviennent pour caractériser l'identité de sous-ensembles homogènes :

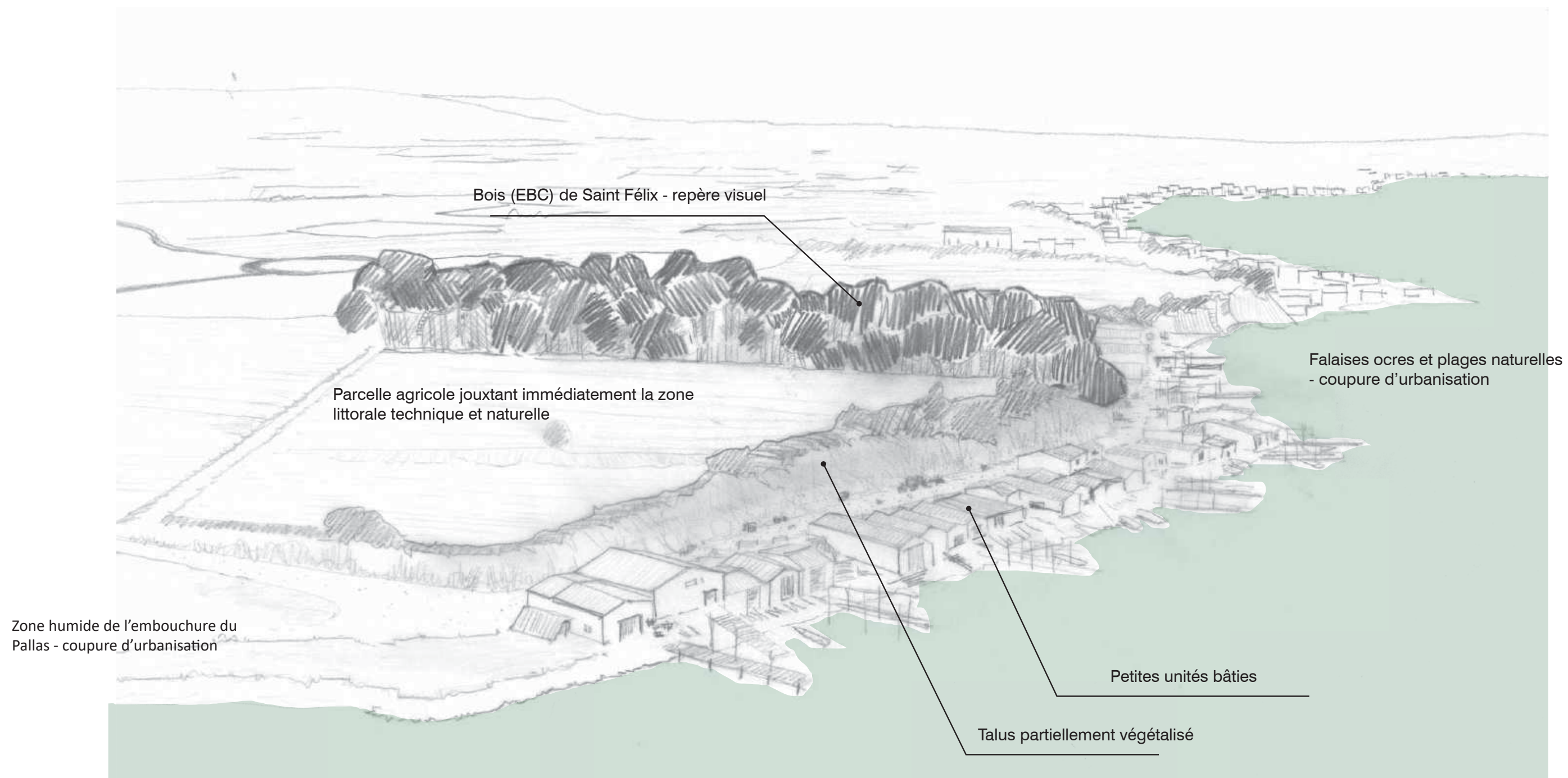
- densité bâti : présence d'interstices entre les bâtiments, présence de petites plages naturelles, émergence de massifs végétaux naturalistes...
- «cabanisation» : présence de motifs «résidentiels», plantations d'ornement (grimpantes, yuccas, cyprès, fruitiers...), pergola, mobilier pour dégustation, jardins, volets et rideaux aux fenêtres, clôtures travaillées...
- faciès de déprise : bâtiments fermés et/ou en ruine, présence de zones de dépôts anciens...
- grands volumes bâtis : présence en quantité variable selon les secteurs...

On peut dégager suite à ces diverses analyses des grands enjeux communs à l'ensembles du secteur conchylicole en vue de travailler son image qualitative et de donner des pistes pour son évolution :

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



D. LA ZONE LITTORALE



Exemple de la zone conchylicole Ouest : des qualité d'intégration à reproduire

1. Présence de coupures d'urbanisation significative (l'embouchure du Pallas et sa zone humide, les falaises ocre)
2. Articulation franche avec les motifs agricoles (absence de friches intermédiaires)
3. Talus haut (environ 5 à 10 mètres) qui favorise l'intégration du bâti vu depuis l'étang et depuis la RD613
4. Bâtiments faits de petites unités juxtaposées aux couleurs majoritairement sombres
5. Peu de bâtiments abandonnés ou, inversement, utilisé pour de la villégiature

Des «points noirs» à résorber :

1. Des zones de stockage et de stationnement à intégrer et une gestion des déchets à organiser
2. Des milieux naturels, menacés par des usages liés à l'activité conchylicole (stationnement, stockage...), à restaurer et étendre dans la mesure du possible
3. Des ruines à démolir

D. LA ZONE LITTORALE

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 inféodé à la zone conchylicole (zones de stockage, cabanisation...) | |

D. LA ZONE LITTORALE

ENJEUX PAYSAGERS POUR LE SECTEUR OUEST - SAINT FÉLIX

CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR OUEST :

- Zone naturelle humide du Pallas et affleurement rocheux : deux espaces naturels préservés de part et d'autre de la séquence conchylicole.
- Une ensemble de bâtiment assez homogènes (petites unités) sans être uniformes.
- Une desserte de deux types : voie «arrière» en pied de talus au Sud et en haut de rive vers le Nord.
- Un talus végétalisé qui délimite la zone conchylicole vers les terres.
- Une belle transition entre espace agricole entretenu et espace rivulaire.
- Un secteur invisible depuis la RD613.

ENJEUX SPÉCIFIQUES AU SECTEUR OUEST :

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



Accès par le chemin des mazets de Saint Félix, entre parcelles agricoles et zone humide



Les intervalles entre les bâtiments d'exploitation ouvrent des fenêtres visuelles vers l'étang et participent à la qualité paysagère du site



L'ensemble du secteur Ouest, bien intégré au site, est adossé au talus végétalisé et au bois de Saint Félix et jouxte immédiatement deux coupures d'urbanisation.



Desserte entre le talus végétalisé et les bâtiments d'exploitation à l'alignement



Les superstructures, uniformément rouillées, aux formes très simples et légères, participent à l'«encombrement» visuel, mais surtout au pittoresque



La zone de falaise : un motif unique et précieux à l'échelle du rivage communal



Les zones de stockages qui font «tache d'huile»



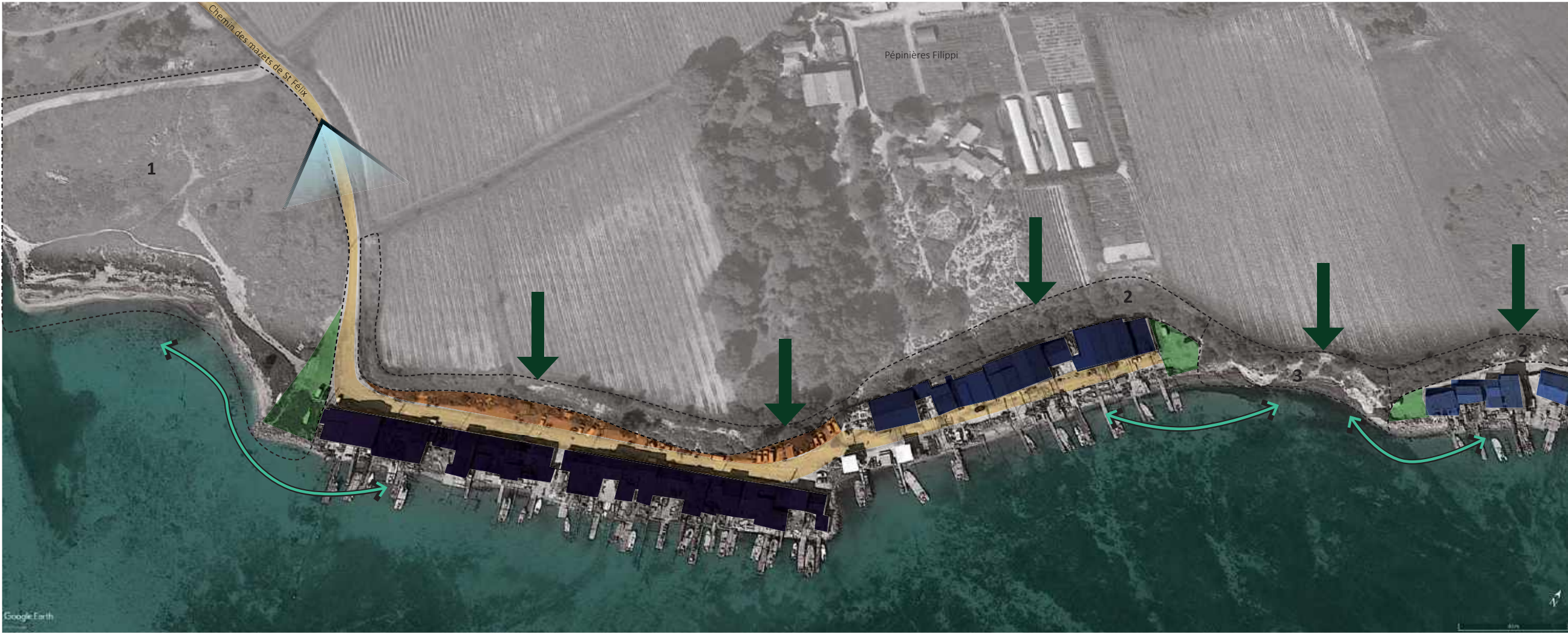
Le traitement du bâti est très hétérogène : matériaux, hauteur, couleurs...



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

D. LA ZONE LITTORALE

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

1. Zone de nature à restaurer - « zone humide de l'estuaire du Pallas » :
- évacuer les dépôts sauvages
- cicatriser les pistes
- mettre en défens pour les véhicules à moteur

2

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

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 / 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 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

D. LA ZONE LITTORALE

ENJEUX PAYSAGERS POUR LE SECTEUR CENTRE

CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR CENTRE :

- Une occupation diffuse de l'espace qui ne laisse libre aucun espace significatif de nature.
- Une présence d'exutoires de cours d'eau enserrés dans la trame bâtie.
- Des bâtiments de tout types et de toutes tailles, parfois sur une épaisseur importantes (plus de 100 mètres).
- Une desserte discontinue, mais globalement cantonnée à l'arrière des bâtiments ce qui génère une inaccessibilité des rives (fonctionnelle et visuelle).
- Une topographie plane et en légère pente, régulière entre la RD613 et l'étang.
- Un étalement des constructions et aménagements vers l'intérieur des terres, y inclus des activités sans rien à voir avec la conchyliculture et des habitations avec jardin.
- Un espace agricole au contact des secteurs conchylicoles largement gagné par la friche.
- De nombreux bâtiments abandonnés.
- Des zones de stockages/dépôt de déchets étendues.
- Présence d'ouvrages de défense (enrochements...) dans le secteur du ruisseau des Vigneaux.

ENJEUX SPÉCIFIQUE AU SECTEUR CENTRE :

- Exclure de la zone littorale élargie (entre les rives et la RD613) les activités sans lien avec la conchyliculture / sans besoin de la proximité de la lagune ?
- Recréer des coupures d'urbanisation, en particulier autour des exutoires des cours d'eau et à l'articulation avec le secteur Est.
- Conforter l'intégration par la plantation d'ourlets végétaux naturalistes arborés.
- A la faveur de l'espace disponible, composer des espaces à l'identité naturaliste, mutualisés pour le stationnement et la collecte des déchets, etc.
- Rendre accessibles et visibles les rives de l'étang.



Une desserte discontinue, par l'arrière, avec des voies parfois largement dimensionnées, avec des ouvrages annexes (bassins d'orage, fossés, talus...) impactants



Une desserte localement modeste, avec des motifs paysagers intéressants de chemins creux ponctués de beaux arbres (vieux tamaris notamment)



Des bâtiments d'activités parfois tournés vers la terre



Des orientations du bâti variables, des percées visuelles récurrentes vers l'étang



Un assemblage composite de petites unités et d'espaces de travail semi-ouverts



Une augmentation des surfaces bâties par agglomération de petits volumes



Un accès discontinu aux rives



Des espaces de nature résiduelle très restreints



Vers le Sud, les grands bâtiments se multiplient en lien avec un terrain propice, plan et dégagé

D. LA ZONE LITTORALE



A l'arrière des bâtiments liés à l'activité conchylicole, semblent venir se greffer des bâtiments et structures sans lien avec l'activité conchylicole (habitations, autres?...).



La longueur des portiques et pontons est très variable, ce qui crée un rythme dans les paysages des rives.



L'occupation (sauvage ?) des espaces arrière-littoraux pose un problème de qualité paysagère, notamment en perception depuis la RD613, mais également depuis la zone conchylicole elle-même.



Les pergola sont des motifs récurrents : espace de travail ombragé et/ou de dégustation



Les bâtiments du secteur central bénéficient de grands dégagements à leurs abords, ces espaces sont diversement investis par les dépôts divers, véhicules stationnés, etc.



La présence résiliente de la végétation naturelle (tamaris) apporte une qualité paysagère à l'ensemble.



Le dégagement entre les bâtiments d'exploitation et la rive est parfois large et dégagé.



Les bâtiments, parfois inutilisés, et les zones de dépôt encombrant parfois inutilement les abords de la zone conchylicole.

D. LA ZONE LITTORALE

SECTEUR CENTRE SUITE



Le sous-ensemble Centre-Nord est agencé autour des ouvrages (digues et enrochements) et du bâtiment du chantier naval.



Les bâtiments de grands gabarit émergent significativement dans un environnement très hétérogène de petites unités.



Les ouvrages défensifs (enrochements, digues...) caractérisent ce secteur et créent des espaces protégés pour les bateaux.



L'ensemble des petites unités se tient à l'avant de l'amorce de talus littoral dont la présence caractérise le secteur Est.



Détails qualitatifs : bardage bois, menuiseries sombres...



Détails qualitatifs : verrières éclairant un espace de travail abrité...



Ce secteur de transition se caractérise par une coupure d'urbanisation seulement interrompue par un grand hangar.



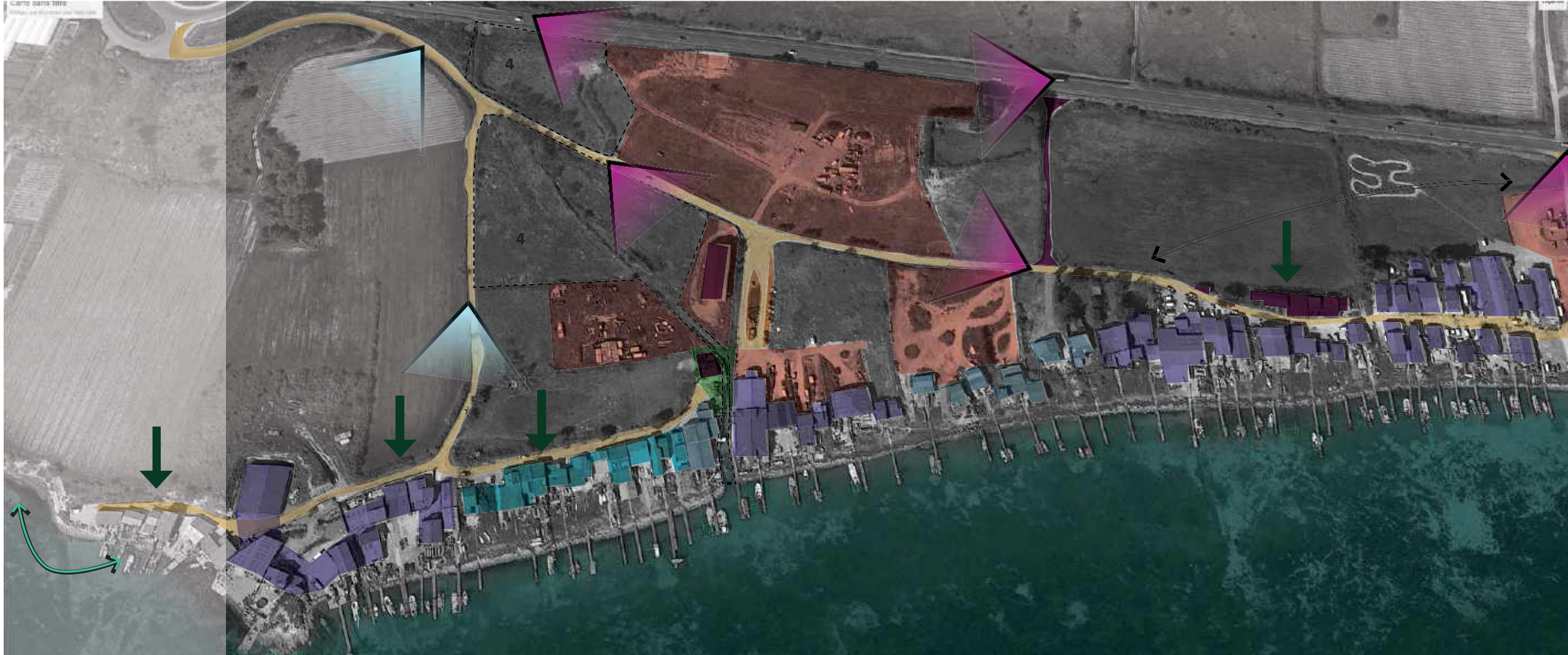
Hangar de grand volume et ses équipements annexes au cœur de la principale coupure d'urbanisation du secteur Centre-Nord



Hangar de grand volume et ses équipements annexes au cœur de la principale coupure d'urbanisation du secteur Centre-Nord

D. LA ZONE LITTORALE

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



Articulations / transitions	Espaces publics / secteurs partagés par les exploitants	Bâti d'exploitation
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	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 indispensable 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 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

D. LA ZONE LITTORALE

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



Articulations / transitions	Espaces publics / secteurs partagés par les exploitants	Bâti d'exploitation
Transition qualitative espace naturel / espace de travail - zone conchylicole à valoriser	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	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
Contact espace agricole / espace de travail en perte de qualité - à requalifier (gestion des friches et de la résidentialisation / cabanisation).	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 indispensable à l'exploitation . définition qualitative des places de stationnement	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
Point de vue qualitatif : - valoriser la découverte mixte rives naturelles / espace de travail	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 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
Point de vue disqualifiant : - cicatriser les premiers plans - créer des écrans végétaux	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 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
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		Bâti ou voie abandonné(e) - non exhaustif - cf. carte enjeux secteur centre - Ouest

D. LA ZONE LITTORALE



Desserte de la partie Nord par une voie située entre les bâtiments d'exploitation et la rive



Petite plage naturelle entre deux espaces rivulaires exploités



Des bâtiments abandonnés nombreux



Un agencement peu dense intéressant : bâtiment bas, mais long, présence végétale arborée naturaliste, espace de travail en retrait par rapport à la voie...



Morcellement et végétalisation des volumes : une manière d'assurer l'intégration paysagère du bâti



Un espace extensif avec un rapport à l'étang qualifié



Des zones de travail et de stockage encombrées qui cohabitent avec des espaces dédiés à l'accueil du public (terrasse haute)



Un espace d'articulation entre la zone Nord-Est (desservie par la rive) et la zone Sud-Est (desservie par l'arrière) qui présente un potentiel de renaturation / mutualisation



Falaise ocre à l'articulation entre zones Nord-Est et Sud-Est

SECTEUR EST

D. LA ZONE LITTORALE



Coupure d'urbanisation entre les secteurs Centre et Est



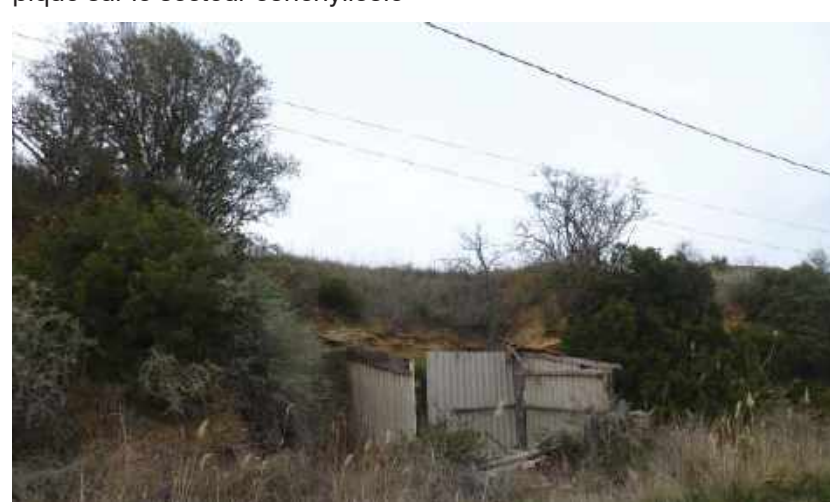
Une anse protégée apparemment peu utilisée, un motif paysager atypique sur le secteur conchylicole



Des bâtiments à l'alignement sur la partie Sud-Est



Présence de bâtiments abandonnés



Un pied de talus utilisé de manière plus ou moins extensive



Une rive Nord de la voie utilisée pour le stationnement et le stockage



Des bâtiments adossés au talus (et autres conteneurs) au gré de son élargissement



Des ouvertures visuellement dans l'alignement des bâtiments



Un bâtiment à usage de résidence secondaire et son jardin de fruitiers ?

D. LA ZONE LITTORALE

ENJEUX PAYSAGERS POUR LE SECTEUR EST

CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR EST :

- Deux interruptions dans la trame bâtie.
- Présence de quelques brefs tronçons de plages naturelles entre les superstructures (pontons et portiques).
- Une ensemble de bâtiments assez homogènes (petites unités) sans être uniformes, à l'alignement dans la partie Sud.
- Une desserte de deux types : voie «arrière» en pied de talus au Sud et en haut de rive vers le Nord.
- Un talus végétalisé qui délimite la zone conchylicole vers les terres.
- Un secteur assez peu visible depuis la RD613.

ENJEUX SPÉCIFIQUE AU SECTEUR EST :

- Requalifier et donner de l'ampleur aux zones naturelles (nettoyage des abords, démolition des ruines, dalles béton et, à long terme, remembrement possible pour déplacer une exploitation dans un secteur plus propice).
- Conserver une homogénéité d'échelle du bâti, avec une préférence pour les petites exploitations dans ce secteur.
- Rapport d'échelle à prendre en compte : hauteur du bâti, hauteur du talus et présence d'arbres (afin que les faîtages ne dépassent pas la crête du talus ou, au moins, la trame arborée en arrière-plan).
- Assurer la continuité du cheminement le long des rives ?

D. LA ZONE LITTORALE

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 (décroustement enrobé / conservation piste pour desserte agricole si nécessaire)
 - démolition du bâti abandonné