Mai
2019

AVAP DE BOUZIGUES

RAPPORT DE PRESENTATION

document de travail

BOUZIGUES

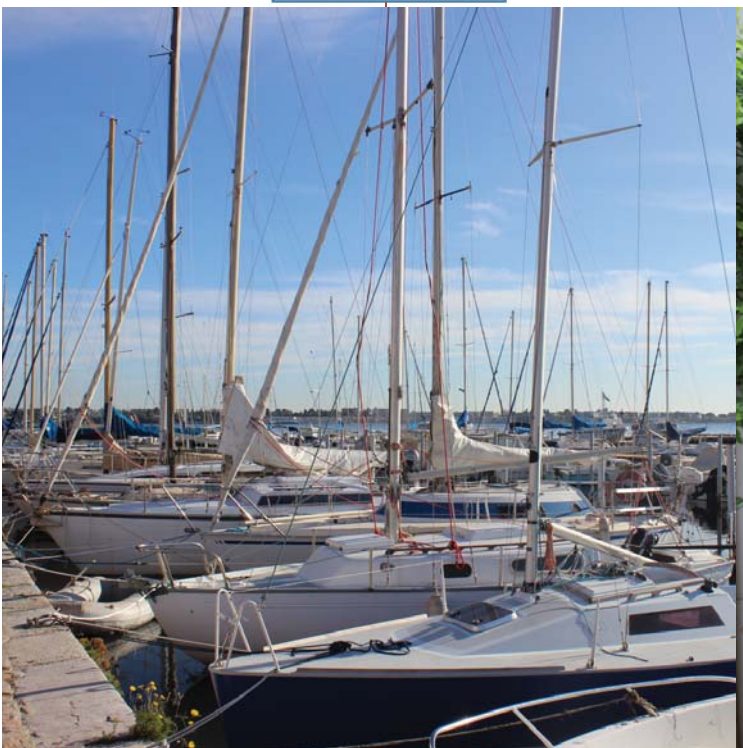
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère
Culture

SKALA
atelier cadart
architecture, urbanisme
1, rue du Four de la Terre
84000 AVIGNON
t 04 90 85 12 78
f 04 90 85 45 21
contact@atelier-skala.fr

Atelier Lieux Et Paysages
La « Glaneuse » avenue Philippe de Girard
84160 CADENET
Téléphone : 04.90.68.88.84
Télécopie : 04.90.68.88.85
E-Mail : contact@alep-paysage.com

alep



SOMMAIRE

1. Présentation du contexte de l'étude et de ses objectifs
A. Les sites inscrits
B. La révision du POS en PLU
C. Les objectifs de la mise en place en place d'une AVAP
D. Les données environnementales

2. Synthèse des diagnostics
A. Analyse paysagère
B. Analyse historique et morphologie urbaine
C. Analyse architecturale et environnementale du bâti

3. Patrimoines identifiés et enjeux

4. Délimitation des secteurs de l'AVAP

5. Principes et organisation du règlement

6. Compatibilité de l'AVAP avec le PLU

7. Concertation

1. Presentation du contexte de l'etude et de ses objectifs

A. Les sites inscrits
B. La révision du POS en PLU
C. Les objectifs de la mise en place en place d'une AVAP
D. Les données environnementales

PRESENTATION DU CONTEXTE DE L'ETUDE ET DE SES OBJECTIFS

1

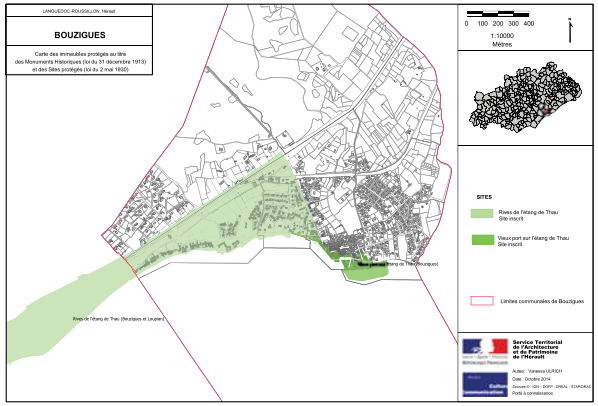
A. LES SITES INSCRITS

La commune dispose aujourd'hui de deux sites inscrits :
- Vieux port sur l'étang de Thau - 10/09/1943
- Rives de l'étang de Thau (communes de Bouzigues et Loupian) 18/09/1973

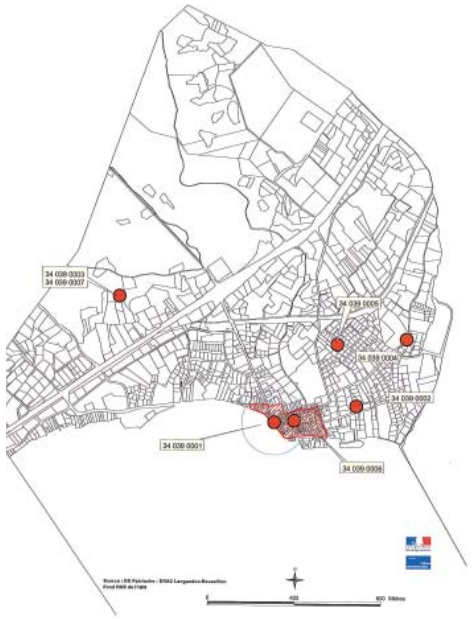
Sur le plan archéologique, la carte de la commune de Bouzigues (octobre 2014) identifie 7 sites archéologiques, essentiellement localisés dans le centre ancien, l'Ouest du village et le quartier de la Clavade au Nord de la RD613
Il n'existe pas de zone de présemption de prescriptions archéologiques sur la commune.
La commune ne dispose pas de monuments historiques classées ou inscrits ou de protection de type ZPPAUP ou AVAP pré-existante.

B. LA RÉVISION DU POS EN PLU

La procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme de Bouzigues a été lancée le 18 novembre 2014. Le PLU est aujourd'hui approuvé par délibération du 11 juillet 2017.
Les protections, en matière patrimoniale, ne permettent pas à l'heure actuelle d'encadrer suffisamment les évolutions d'un site très attractif comme le village de Bouzigues. Un outil de gestion adapté doit venir renforcer la première intention de cadrage amorcée par la mise en place des deux sites inscrits sur la commune et notamment le site inscrit concernant le vieux port de Bouzigues en 1943.



Carte archéologique de la commune de Bouzigues (Hérault) - octobre 2014



C. LES OBJECTIFS DE LA MISE EN PLACE D'UNE AVAP

L'AVAP est l'outil adapté pour mener une politique patrimoniale et de valorisation du centre ancien et des abords de l'étang de Thau.
Elle présente la possibilité de protéger tous les types de patrimoine et elle peut être utilisée comme un outil de projet.
L'AVAP est particulièrement adaptée à Bouzigues car elle est en mesure d'accompagner aussi bien la transformation d'un tissu urbain ancien lié à l'activité viticole (maison vigneronne, grandes maisons de maitres) que les évolutions nécessaires des implantations des exploitations conchylicoles (qui ont un impact fort sur le paysage de l'étang et dont la qualité esthétique et pittoresque risque de disparaître en raison de l'évolution des normes et des techniques liées à ces activités, souvent à l'origine de modifications parfois spontanées et peu cadrées). Bouzigues a connu au XX° un développement pavillonnaire et touristique qui peut bénéficier du cadre fourni par l'AVAP.
Les sites inscrits au titre de la loi de 1930 préfigurent et sont les témoins sur le territoire de ce besoin de protection. Les rives du bassin de Thau les plus proches du centre ancien posent le même type de problématique : les terrasses et les enseignes des restaurants dénaturant souvent une architecture relativement modeste. Toutefois, la force du site et le paysage exceptionnel du bassin de Thau et du Mont Saint-Clair, en toile de fond, s'imposent à l'ensemble criard des commerces et des restaurants, dont les devantures paraissent presque anecdotiques.
Enfin, la nouvelle manière d'habiter de la dernière partie du XXe siècle avec des principes de villégiatures et des usages nouveaux sur les terrains abandonnés par la viticulture, se caractérise par un étalement de l'urbanisation à l'Est, à l'Ouest et au Nord de la commune. L'AVAP permettra d'apporter des réponses en matière de développement du territoire en accord avec les enjeux patrimoniaux de la commune. L'objectif est de faire coexister un développement harmonieux avec le maintien d'une exigence de qualité et de mise en valeur des espaces.

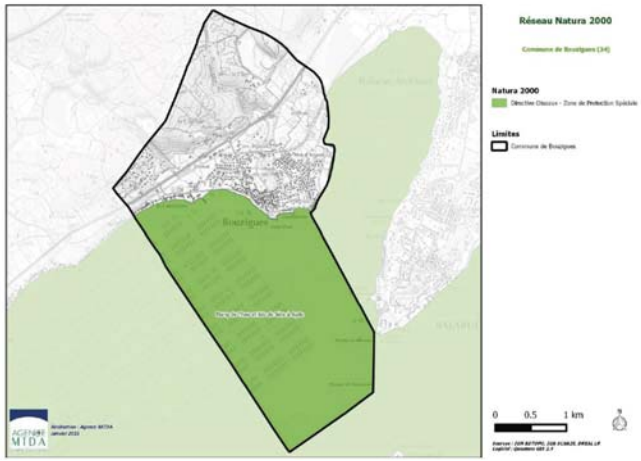
1

D. LES DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

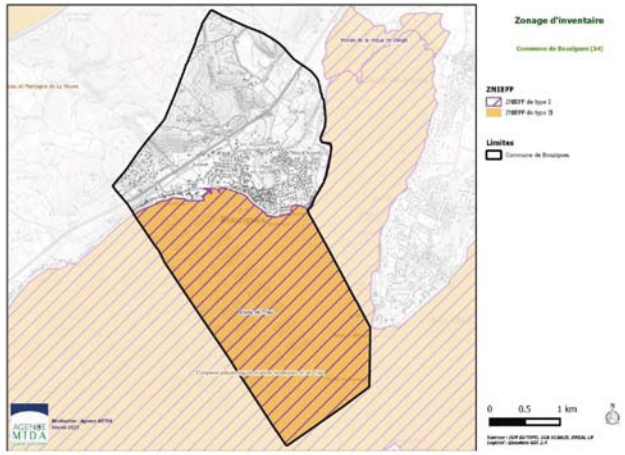
En matière environnementale, la commune est concernée par de nombreux espaces naturels remarquables, porteurs d'enjeux très forts en termes de préservation du patrimoine naturel.
En effet, l'intérêt écologique de l'Etang de Thau est reconnu à travers divers classements qui favorisent sa conservation.
L'étang de Thau a la caractéristique de présenter le seul Schéma de Mise en Valeur de la Mer approuvé en France, remplacé à terme par le volet maritime du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). La lagune de Thau fait partie des zones humides les mieux conservées et les plus importantes en termes économiques et écologique de notre littoral et nécessite une attention prioritaire.

- Zone Natura 2000 – Directive Oiseaux – Zone de Protection Spéciale – Etang de Thau et lido de Sète à Agde (FR9112018)
- Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II Complexe paludo-laguno-dunaire de Bagnas et de Thau (910006980)
- Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I Etang de Thau (910014602)
- Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) Etang de Thau

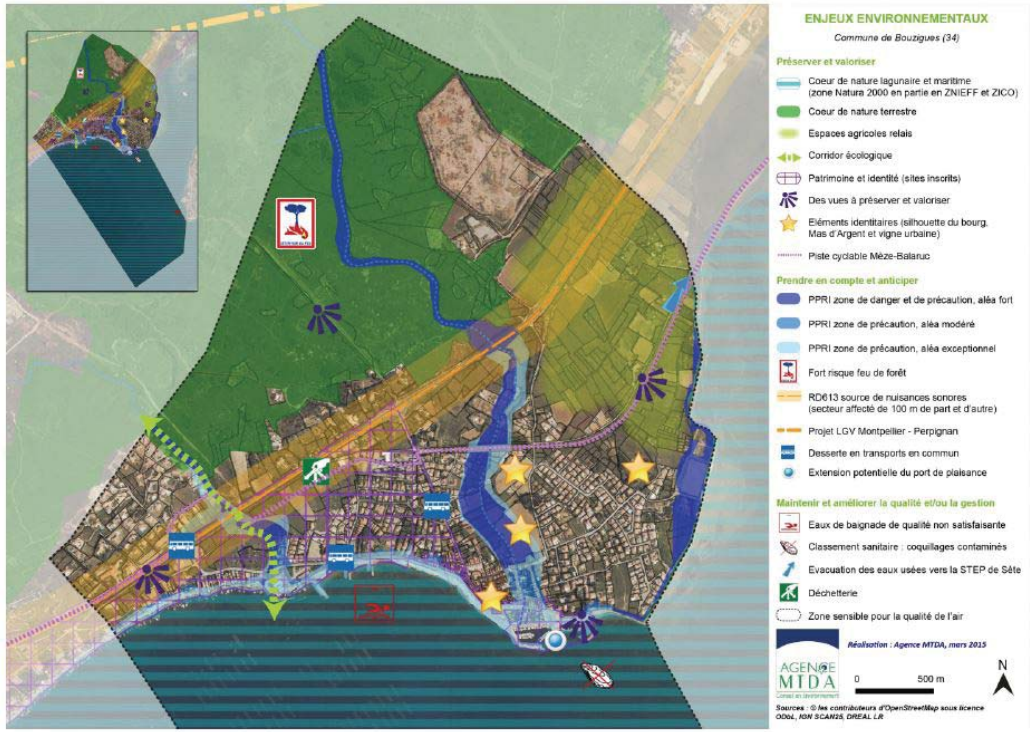
Source PLU commune de Bouzigues



RÉSEAU NATURA 2000 - *SOURCE PLU BOUZIGUES*



ZONAGE D'INVENTAIRE - *SOURCE PLU BOUZIGUES*



CARTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX- *SOURCE PLU BOUZIGUES*

2. Synthese des diagnostics

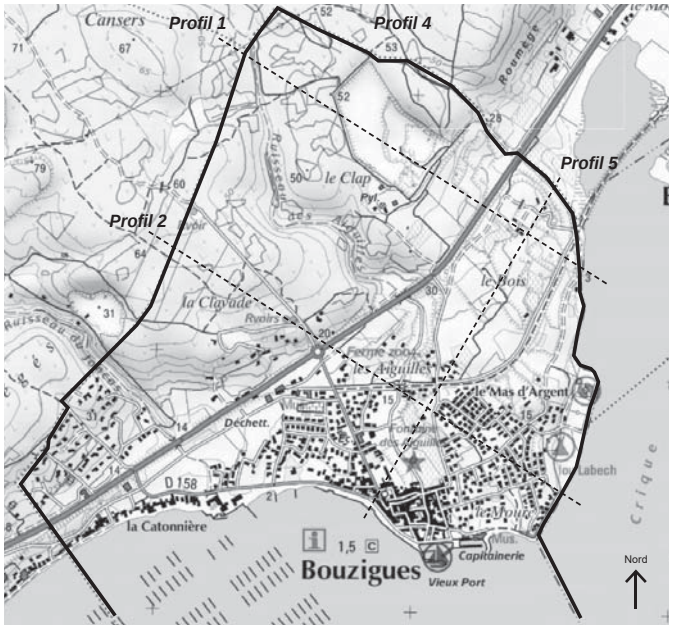
A. Analyse paysagère
B. Analyse historique et morphologie urbaine
C. Analyse architecturale et environnementale du bâti

SYNTHESE DES DIAGNOSTICS- A/ Analyse paysagere

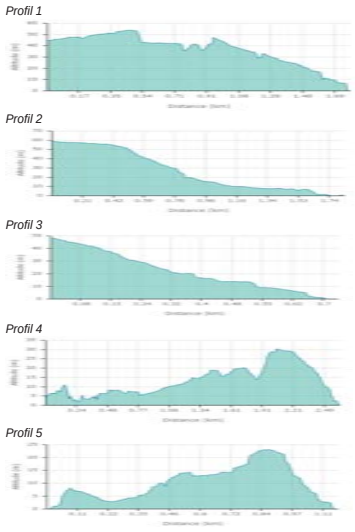
2

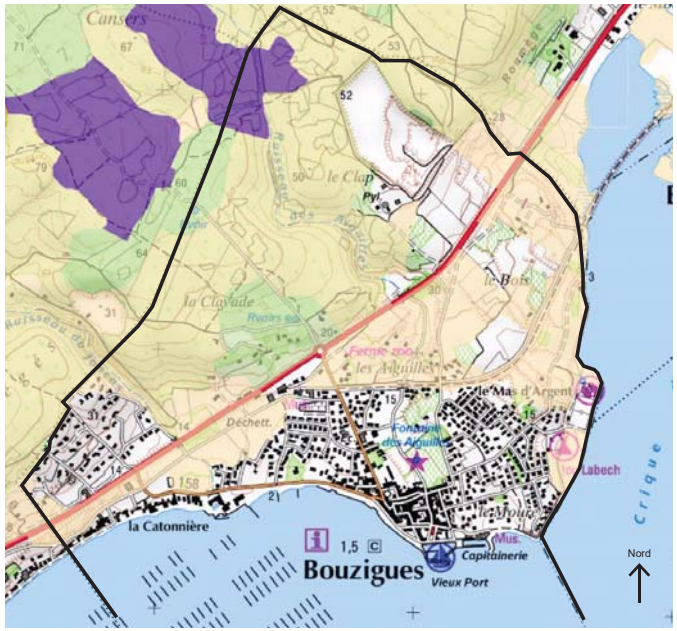
Le paysage communal est la résultante de données objectives du territoire (géologie, relief, végétation, notamment), de paramètres visuels (ouverture ou fermeture des vues, panoramas...) ainsi que de valeurs plus subjectives liées aux sensibilités des différents observateurs.
L'analyse paysagère porte sur la définition, à l'échelle communale, du socle paysager : ses fondements, son fonctionnement visuel et, comme résultante, son découpage en unités paysagères.

Les collines de la Moure s'abaissent en bordure de l'étang de Thau. Elles forment de légères ondulations, entaillées par les deux profonds vallons des ruisseaux des Aiguilles et du Joncas. S'y trouve le point culminant de la commune à 52m d'altitude, vers l'Est. Les rebords de ce plateau, au Sud, offrent de beaux panoramas vers l'étang.
La répartition de la végétation est assez franche, entre végétation naturelle au Nord de la RD613 et végétation post-culturale au Sud. Les garrigues représentent environ 50% de la surface communale. Sur les rives de l'étang, quelques ourlets de végétation naturelle sont présents. A l'Est du village il forme un ensemble qualitatif d'autant plus précieux que le vocabulaire naturaliste est devenu rare. Les vignes exploitées sont actuellement vestigiales et leurs exploitants ont, soit une double activité (conchyliculture ou autre), soit une pratique de «loisirs» ou d'appoint. Leur présence dans les paysages communaux en revêt une importance d'autant plus grande qu'elle s'efface. Les olivettes sont également des motifs rares et d'agrément.
Motifs horticoles : En dehors du village, les terrains de loisirs sont relativement nombreux, ils sont parfois des jardins potagers ou de simple prairies arborées. La présence des plantes horticoles «décoratives» les signale avec force dans les paysages.
Dans les zones pavillonnaires les plus anciennes, une trame végétale bien établie contribue à la qualité du cadre de vie : les arbres présents sur l'espace public (beaucoup de mûriers platanes) ou dans les jardins privés constituent une trame verte continue qui contribue par ailleurs à améliorer l'insertion paysagère de ces zones d'habitats dans les zones «agricoles» et naturelles.



Fond et profils extraits de la carte du relief d'après BD Alti. Geoportail - IGN.





Fond de plan scan 25. Extrait de Geoportail - Inventaire Forestier National (version 1) - IGN.

Le registre parcellaire agricole de 2013 ne signale aucune parcelle agricole sur la commune.

Principales formations :
- Landes
- Forêt ouverte
- Futaie de conifères

2 GÉOLOGIE ET RELIEF

ENJEUX :

- Mettre en valeur les panoramas depuis les garrigues (parcours de promenade/ muséographie de plein air - balisage possible).

- Maîtriser l'aménagement des coteaux (urbanisation, infrastructures, etc.) qui composent un arrière-plan pour le village, les rives de l'étang et la «vitrine» de Bouzigues depuis la RD613, ces coteaux participant par ailleurs à la préservation de continuums écologiques entre étang et garrigues (continuité de la matrice de pins à préserver y compris dans les zones bâties).

- 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.

- 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 et grès «dorés».

De larges vues se dégagent depuis les collines vers l'étang et participent à la qualité paysagère de ces espaces de nature.

Les détails des aménagements urbains anciens révèlent la nature du socle géologique (emmarchements, mobilier... en calcaire local).

Les clapas impriment la palette de couleurs des paysages, expriment l'hostilité du substrat et traduisent, en dépit de cette rudesse, l'intense activité passée... Ils font partie du patrimoine communal.

Les grès et conglomérats qui composent la butte du Bois forment des affleurements ocres dans l'espace agricole, les talus des chemins ou en falaise au bord de l'étang.

La RD613 implantée en pied de coteau offre alternativement des vues dominantes vers l'étang et/ou le village (secteur Ouest), des vues fermées ou tournées vers les garrigues (secteur Est / montée du Clap).

Certains aménagements récents reprennent la palette des matériaux traditionnels (calcaires gris clairs de la place Clémenceau).

2 VÉGÉTATION

ENJEUX :

- Préserver la continuité de la trame arborée naturelle des coteaux et reliefs secondaires (à base de pins), pour améliorer l'intégration visuelle des zones pavillonnaires (existantes et projetées, par exemple au Mas d'Argent).

- Favoriser le maintien des dernières parcelles agricoles (vignes) et développer des motifs «agricoles» alternatifs pérennes (jardins familiaux, vergers partagés...), gérer les friches et maintenir des paysages ouverts non bâtis, notamment dans la partie Est de la commune (porte d'entrée qualitative pour les modes doux par la voie verte en provenance de Balaruc).

- Mettre en scène (élagage...) les plus beaux arbres des bords de route (notamment les fruitiers, marqueurs de l'histoire agricole : amandiers, oliviers, figuiers, azéroliers).

- Préserver les motifs agricoles et jardinés aux abords de l'habitat groupé (potagers, pâtures), notamment dans la mise en scène de points de vue sur les entrées de ville (par les chemins des Aiguilles, du Clap, de la Fringandelle, du Mas d'Argent...).

- Travailler la trame végétale sur l'espace public de manière identitaire (évocation agricole dans les secteurs gagnés sur les espaces agricoles, image plus typiquement urbaine dans l'hyper-centre,...).

- Limiter la densification du bâti dans certains secteurs du centre-bourg afin de maintenir les jardins et, notamment, les front jardinés émergents le long de l'espace public.

La trame de pins : outil majeur de l'intégration paysagère des zones d'habitat et d'activités.

Une vigne surplombe une falaise de conglomérat, quelques oliviers dominent la Crique de l'Angle : un motif rare.

Les zones pavillonnaires anciennes bénéficient d'une trame végétale bien établie pour la qualification du cadre de vie.

L'une des dernières vignes de la commune, en bordure du chemin du Clap.

Les jardins de l'avenue Bouat composent une atmosphère sereine, en dépit de la quasi-absence des alignements arborés grâce aux jardins émergents.

Dans le centre ancien, les plantes grimpantes et les potées fleuries contribuent largement à la qualité des paysages.

2 FONCTIONNEMENT VISUEL

ENJEUX :

- Mettre en scène les séquences de découverte majeure, qualifier les vues depuis la RD613 et la piste cyclable.

- Composer des séquences d'entrée de ville typées et compréhensibles.

- Préserver l'ouverture du secteur agricole de la butte du Bois et, d'une manière générale, en dépit d'une déprise agricole généralisée, maintenir des espaces ouverts non bâtis (sous réserve de trouver une fonction à ce nouveau type d'espace : jardins partagés, prairies ludiques en bord de piste cyclable, vergers familiaux...).

RD613 - Ouest : des vues dominantes et des échappées visuelles vers l'étang.

Piste cyclable - Est : la traversée du secteur Est, une image très qualitative de nature et de paysage rural préservés.

RD613 - Ouest : la deuxième entrée de ville, une invitation vers l'étang, mais un accès en cœur de village peu explicite.

Piste cyclable / chemin des Aiguilles : une section dominante intéressante qui invite à la découverte du village.

RD613 - Est : la montée du Clap, une séquence fermée.

Piste cyclable - Est : très belle vue d'ensemble de la butte du Bois.

2

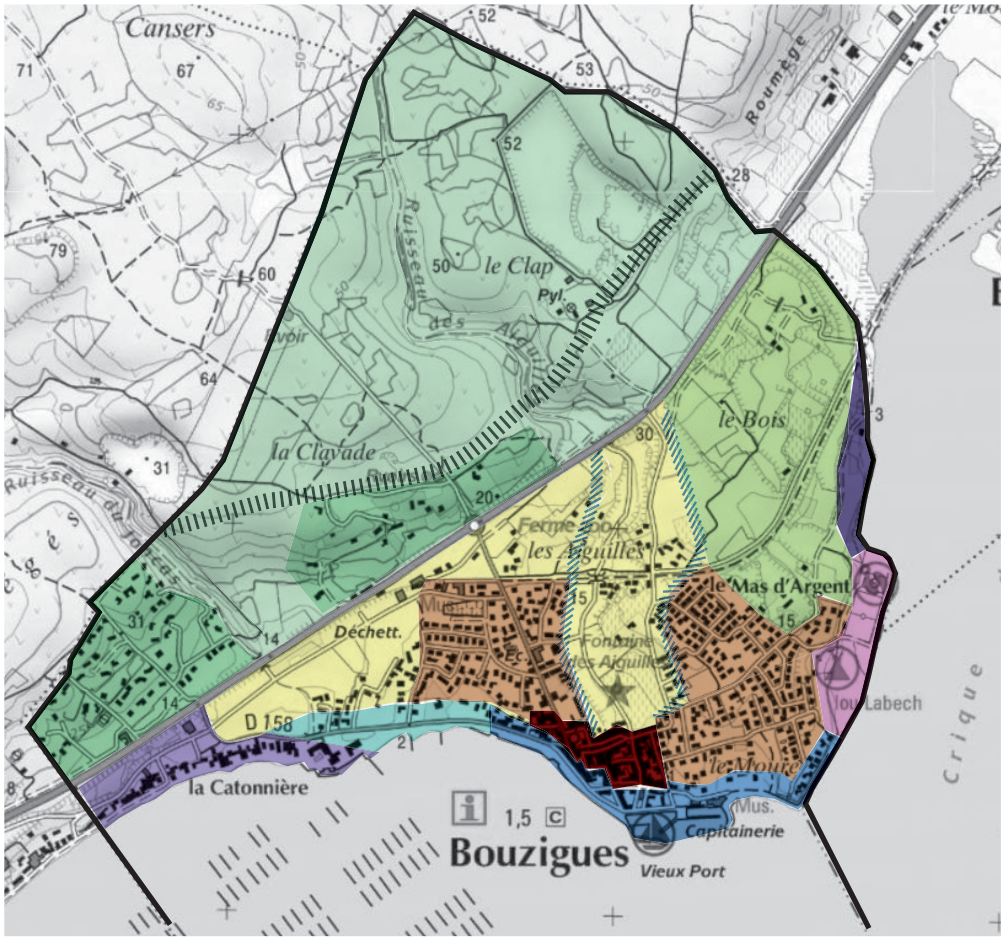
Le diagnostic paysager a permis d'identifier 4 grandes familles d'unités paysagères.
Elles se décomposent ainsi :

1. LES GARRIGUES
- Le plateau
- Les coteaux

2. LES ESPACES POST-AGRICOLES
- La butte du bois
- Les espaces péri-urbains «rurbanisés»

3. LE BOURG
- Les quartiers pavillonnaires denses
- Le centre bourg

4. LES ESPACES RIVULAIRES
- Les plages et promenade du bord de l'eau
- Les rives naturalistes
- les rives villageoises
- La zone littorale de loisirs
- La zone conchylicole



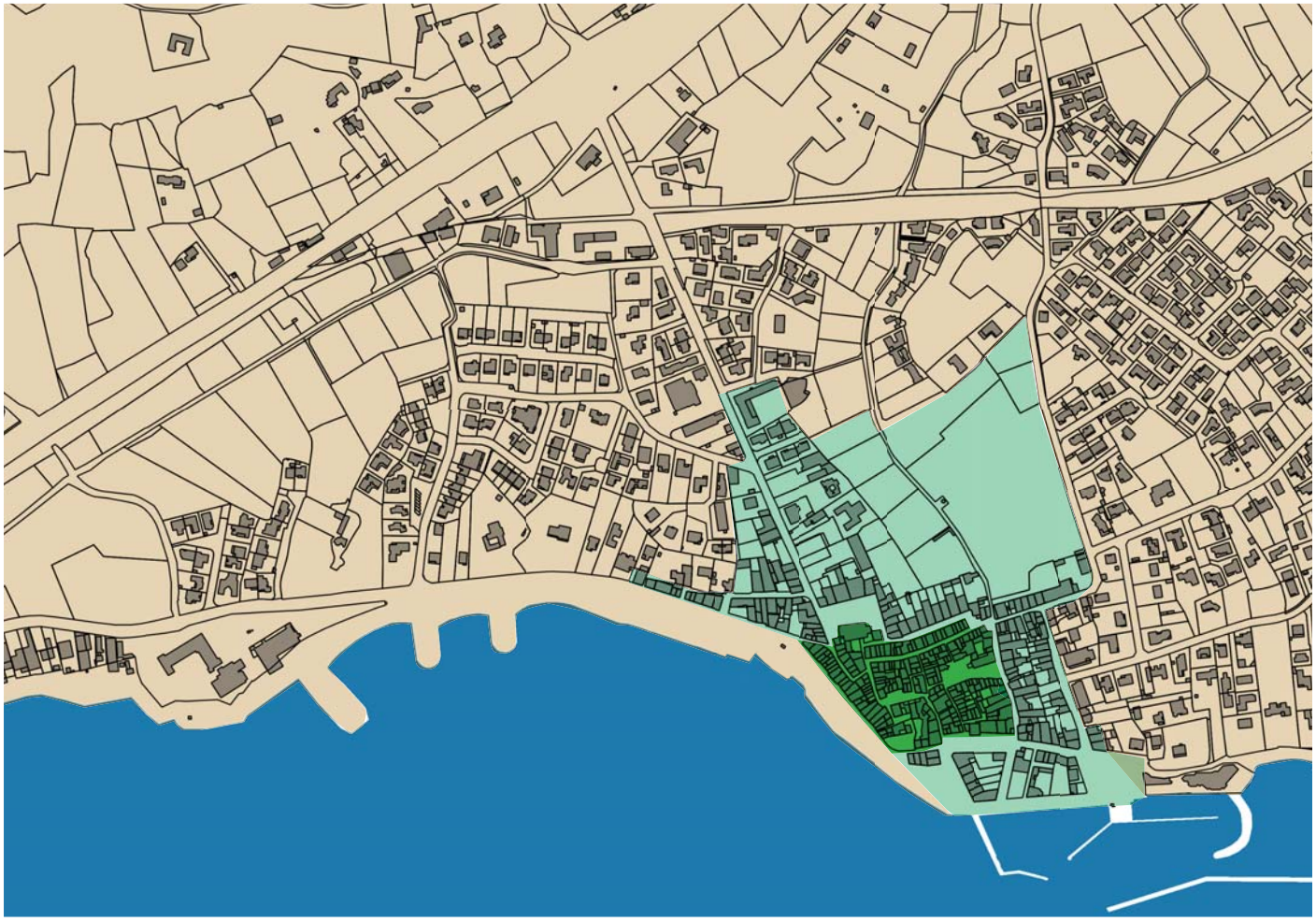
Garrigues - plateau
Garrigues - coteaux
Garrigues - coteaux habités
Butte du Bois
Espace périurbain «rurbanisé»
Zone pavillonnaire dense
Cœur de village
Zone littorale conchylicole
Zone littorale des plages
Zone littorale villageoise
Zone littorale de loisirs
Zone littorale naturelle
Rupture de pente
Vallon des Aiguilles - aval

Fond Geoportail - IGN.

SYNTHESE DES DIAGNOSTICS - B/ Analyse historique et morphologie urbaine

2

Le milieu contraint l'homme à adapter son mode et son cadre de vie, et les deux deviennent interdépendants.
Ils créent ensemble ce que chacun peut ressentir si on y prête attention : «l'esprit des lieux» : une physionomie inédite et unique.
A Bouzigues , 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.



La chronologie de mise en place des paysages a permis d'identifier les changements progressifs du village de Bouzigues.
Dans le tissu urbain, l'observation et l'analyse de séquences urbaines permettent de lire l'histoire de la ville et de son développement. En juxtaposant des tissus urbains et du bâti d'époques différentes, elles sont le témoignage de ces différentes évolutions, comme une stratigraphie de la constitution de la ville dans le temps.

Le diagnostic présente et analyse:

- La morphologie des tissus urbains
- Les typologies bâties
- La place du végétal dans l'espace urbain
- Les motifs vernaculaires

- URBANISATION ANCIENNE ANTÉRIEURE AU 19ÈME SIÈCLE
- URBANISATION DU 19ÈME SIÈCLE
- URBANISATION DU 20ÈME SIÈCLE

2 MORPHOLOGIE DES TISSUS URBAINS

La compréhension des qualités du patrimoine bâti et urbain et des enjeux de sa conservation ne peut pas se faire en séparant trop artificiellement les réflexions sur les formes urbaines, architecturales, paysagères et environnementales. Le diagnostic regroupe et confronte ces thématiques pour envisager une lecture transversale de l'espace urbanisé.
La lecture des différentes séquences urbaines et bâties est une source pour la compréhension du village.
Les indices que chacune d'elles contiennent (largeur des voies, murs de clôture, composition des façades, nature des baies en rez-de-chaussée)permettent d'identifier les occupations anciennes et les activités qui ont contribué au développement du village, les qualités particulières de chaque type d'espace et les enjeux de protections qui guideront la rédaction des pièces réglementaires.

Repérage des séquences 1 et 2

1 - RUE JEAN JAURÈS - VILLE XIXÈME / VILLE MÉDIÉVALE

ENJEUX:
- Maintenir la continuité et l'homogénéité des fronts bâtis.
- Conserver les qualités architecturales propres à chaque type bâti.
- Valoriser les espaces du centre ancien par des aménagements de qualité, appropriés à l'histoire du tissu urbain environnant.
- Généraliser la végétalisation, même ponctuelle, des ruelles du centre ancien.

2 - ANCIENNE AVENUE DE LA GARE, AXE IMPORTANT DU VILLAGE

ENJEUX:
- Maintenir la continuité et l'homogénéité des fronts bâtis.
- Conserver les qualités architecturales propres à chaque type bâti.
- Maintenir la gradation du plus minéral dans le centre ancien au plus agricole en s' éloignant.
- Requalifier les places principales (en travaillant notamment sur les sols et la palette végétale).

2 MORPHOLOGIE DES TISSUS URBAINS

3 - L' EXTENSION DE LA VILLE SUR L ÉTANG FIN XIXÈME

3 - LE FRONT D'ÉTANG / AVENUE TUDESQ - RUE DES BEAUCES - RUE DES POTERNES

ENJEUX:

- Conserver les qualités architecturales propres à chaque type bâti tout au long de la séquence.
- Maintenir des éléments qualifiant dans les aménagements sans aplanir les traces des époques de developpement de la ville.
- Rendre lisible dans les aménagements cette conquête de la ville sur l'étang et cette métamorphose urbaine importante.
- Travailler le rapport entre front bâti et front d'étang en finesse pour redonner de l'importance à cet espace de vie majeur et historiquement productif.
- Travailler l'image des plages : naturelles ? urbaines ?...
- Extraire les véhicules de certains de ces lieux emblématiques là où des alternatives acceptables peuvent être trouvées.

2 MORPHOLOGIE DES TISSUS URBAINS

4 - LE TISSU PAVILLONAIRE DE MAISONS INDIVIDUELLES EN EXTENSION DU VILLAGE ANCIEN

ENJEUX:

- Conserver les traces de l'exploitation agricole des zones nouvellement urbanisées comme point d'appui des aménagements (topographie, grands arbres, vestiges de murs..).

-Envisager les circulations dans les lotissements et extensions récentes et à venir en tenant compte des modes de déplacement doux (marche, vélo, présence d'enfants...).

-Améliorer les liaisons entre tissu ancien et pavillonnaire, éviter les ruptures de «vocabulaire» d'aménagement.

- Recomposer une unité et une identité champêtre le long des chemins du Mas d'Argent et de Fringandelle.

- Conserver le tracé des anciens chemins ruraux (Aiguilles, Clap, Mas d'Argent, Fringandelle), la qualité paysagère et l'identité champêtre des ces lieux.

5 - LE CHEMIN DE LA CATONNIÈRE - LE JONCAS - LA ZONE CONCHYLICOLE

ENJEUX:

- Maintenir la qualité des vues vers l'étang en particulier depuis la route départementale (D613).

- Soigner la qualité des espaces publics aux abords de la zone d'activité.

- Préserver la qualité paysagère et l'identité champêtre du chemin de la Catonnière (maintien des parcelles agricoles et des motifs champêtres, murs de pierre, fruitiers des bords de chemins, qualité des clôtures et haies végétales le long des chemins...).

2 TYPOLOGIE BÂTIE

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.
Un noyau centre très restreint jusqu'au début du XXème siècle, a vu sa tache urbaine s'étendre progressivement et un changement des modes d'habiter s''est imposé sur le territoire.
Lieu de villégiature attractif, le village se développe et le centre ancien se vide progressivement.
Ce chapitre présente les principaux types d'architecture constituant le patrimoine bâti du village afin d'évaluer ses qualités, les éléments qui permettent de le définir et enfin les désordres ou pathologies éventuelles dont ils souffrent aujourd'hui, en vue de définir les enjeux de protection, de mise en valeur et d'évolution de chacun d'eux.

Les types identifiées sont les suivants :
1. Vigneronne et magasin, des architectures qui mêlent habitat et lieu de travail et production pour une typologie assez homogène
2. Maison ancienne et immeuble d'habitation, issu du parcellaire le plus ancien et localisé dans le noyau le plus dense du village. Ils ne sont dédiés qu'à l'habitation ou peuvent accueillir par exemple en rez de chaussée, un commerce de proximité, historiquement nécessaire à la vie du village.
3. Ancienne remise, bâti à vocation purement utilitaire en lien avec des maisons décrites dans les autres catégories.
4. Maison de maîtres, demeure de qualité, dont le rapport à l'espace extérieur privé diffère des autres types.
5. Bâtiment singulier, édifice particulier ponctuant le village et formant un repère urbain et historique.

Ce travail de classification typologique de l'architecture est un support pratique à l'usage du public et de tous les acteurs souhaitant intervenir sur ce patrimoine, il sert de support à la rédaction des articles du règlement de l'AVAP et des recommandations qui l'accompagne.

Chaque type est étudié dans le diagnostic au regard de 3 critères :
- Implantation dans le tissu et qualités environnementales
- Description architecturale
- Particularités, atouts et problématiques.

ENJEUX:
- Définir les éléments qui caractérisent les types d'architecture représentatifs du village et de son histoire.
- Évaluer les éléments marqueurs de l'identité architecturale de ces différents types.
- Définir les actions à conduire sur le bâti en vue de favoriser son évolution et sa reconnaissance dans le cadre de réhabilitation de qualité, favorisant notamment le confort des logements.
- Identifier le potentiel de reconversion des types dont la fonction est aujourd'hui obsolète ou en évolution.

2 TYPOLOGIE BÂTIE

VIGNERONNE ET MAGASIN, UNE ARCHITECTURE AU SERVICE D'UN MÉTIER

PROBLÉMATIQUES :

La disparition des métiers anciens, le déplacement de l'activité conchylicole, les évolutions économiques et la «résidentialisation» ont conduit à la réorganisation des usages à l'intérieur de la maison. Ces modifications ont un impact sur le traitement des éléments caractéristiques de cette architecture. La valorisation de l'étang en bordure du village comme un espace de loisirs, a permis à de nouvelles activités de se développer, occupant les «magasins» anciennement utilisé par les pêcheurs (restaurants par exemple). Attention cependant aux équipement extérieurs de protection solaire et/ou de terrasses (véranda, séparations de terrasses) qui brouillent la lecture des niveaux inférieurs et du rythme du front bâti. L'hétérogénéité et la banalisation des dispositifs, sans identité et peu qualitative, est un sujet à traiter en priorité pour la mise en valeur de cet ensemble patrimonial.
La présence visible d'éléments techniques constitue par ailleurs un risque de dégradation de l'ensemble (dénaturation des façades côté centre ancien, toiture...).

MAISON ET IMMEUBLE D'HABITATION SUR LE PARCELLAIRE ANCIEN

PROBLÉMATIQUES :

La revitalisation du centre ancien et notamment le bâti d'origine médiévale, est aujourd'hui pénalisé par :
- La densité du tissu urbain ancien (étroitesse des parcelles, mono-orientation défavorable...).
- La petite taille des logements et le découpage de maisons d'habitation à l'origine unifamiliale.
- 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.

En partie haute, les surélévations d'immeubles, les créations de terrasses ou les ajouts de vérandas ou dispositifs de couverture, créent des ruptures importantes du front bâti et constituent des interventions souvent dommageables.
Le volume général du bâti doit être respecté ainsi que son insertion dans un front urbain homogène. le règlement définit les interventions acceptables et les nuisances éventuelles que ces interventions peuvent causer.

2 TYPOLOGIE BÂTIE

ANCIENNE REMISE UTILITAIRE

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).
La question de leur surélévation pose également des questions. Effectivement, la surélévation de ce type de volume fait disparaître la fonction initiale du bâti. Elle lui permet, dans certains cas, d'opérer une transformation vers un immeuble de type «magasin» à condition d'identifier si le percement d'une porte d'accès aux étages est envisageable et selon quelles conditions il peut être opérer.
La localisation dans le tissu ancien peut parfois rendre l'accès aux immeubles compliqués en cas de changement de destination et notamment de stationnement de véhicules.

MAISON DE MAÎTRE

PROBLÉMATIQUES :
La grande générosité de surface du bâti et l'arrêt des activités liés à cette forme architecturale, constitue parfois une difficulté pour la reconversion et la réhabilitation des volumes existants.
On observe également une pression foncière importante sur les terrains où sont implantés ces maisons, à proximité immédiate du centre ancien, secteur de densification possible.
En cas de division en lots, le maintien d'une unité architecturale est indispensable ainsi que la présence d'un jardin d'accompagnement.
En cas de transformation des usages à l'intérieur de la maison, le traitement des éléments caractéristiques de cette architecture est parfois bouleversé (remplacement de certains portail 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).

2 TYPOLOGIE BÂTIE

LE CAS PARTICULIER : LES MAS CONCHYLICOLE

PROBLÉMATIQUES :
Certains mas qui ont été aménagés dans l'objectif d'accueillir du public se transforment et perdent leur caractère de bâtiment utilitaire en dérivant vers des motifs hôteliers ou de restauration balnéaire.
La dominante d'auto-construction des mas et la vocation de ces derniers produit un paysage bâti qui correspond à une juxtaposition hétéroclite 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 diverses tentatives de mêler conchyliculture et tourisme ne sont pas toujours une réussite. Le foisonnement des volumes, leur aspect pose la question de la maîtrise de ce dernier et des qualités de finition.
Sans faire perdre l'identité du site et en contraindre trop son développement, il est important de pouvoir organiser la diversité des propositions. L'objectif étant de ne pas banaliser et uniformiser le site et par extension de ne pas entraver le développement économique.
En matière d'architecture, il est important de travailler sur les références locales, sur la compréhension de la répartition des usages pour définir un projet cohérent.
Par exemple, les plus vieux mas présentent des éléments en bois (parement, menuiseries, resistance à des différences de températures et d'hygrométrie) et une composition architecturale en façade identifiable bien que le volume ne soit plus aujourd'hui adapté à l'exploitation.
Une autre dérive doit également être anticipé. Il s'agit de la transformation des mas en bâti de villégiature, inadapté au site et en contradiction totale avec l'esprit du lieux.
Sur la question des accès et circulation, le fonctionnement actuel est assez complexe et certaines voies sont très étroites ce qui pose la question de l'accès au mas depuis l'avenue de Tudesq ou depuis le Chemin de la Catonnière.

2 LE VÉGÉTAL EN VILLE

LES ARBRES SUR L'ESPACE PUBLIC

Les arbres urbains sont rares sur l'espace public.

Les essences représentées sont peu nombreuses, avec un grand nombre de sujets de petit et moyen développement (mûriers platanes, tamaris, lauriers roses...).

Les sujets remarquables peinent à structurer la grande perspective d'entrée de village, aujourd'hui bordée d'un tissu urbain hétérogène.

Les essences banalisantes sont nombreuses : principalement les mûriers platanes (assez «systématiques»), mais également les robiniers. Cela crée un défaut d'identité (littorale) dans la palette végétale.

LES AUTRES MOTIFS VÉGÉTAUX DE L'ESPACE PUBLIC

Le centre médiéval se caractérise par ses espaces publics étriqués, à l'exception des places du château, de la Victoire et Clémenceau. Cet espace est avantageusement investi par les grimpantes et le fleurissement spontané des pieds de porte. En l'absence de végétalisation, ces ruelles sombres peuvent être assez austères...

LES JARDINS PRIVÉS

Leur localisation évoque l'histoire urbaine du village. Le jardin historique du centre ancien est le jardin du château : son palmier est un repère visuel important depuis la promenade des berges (avenue Tudesq). Les autres jardins du centre façonnent les ambiances paysagères avec des «fronts jardinés» . Certains de ces jardins comptent de beaux arbres qui jalonnent qualitativement les paysages villageois.

Les zones pavillonnaires se caractérisent par la juxtaposition des petits jardins, chacun avec un caractère propre (dominance de fruitiers ou d'arbustes fleuris la plupart du temps). Il en résulte que les zones pavillonnaires anciennes bénéficient de la présence d'une trame jardinée continue et bien établie propre à générer un cadre de vie agréable.

Le long du chemin des Aiguilles, la trame verte comprend non seulement de grands arbres (fruitiers bordant le chemin, haies de cyprès brise-vent, bosquets de pins des espaces ludiques et sportifs...), mais également des parcelles agricoles (prairies et vignes) ou des grands jardins qui pénètrent ainsi jusqu'au cœur du village. Cet ensemble champêtre met en scène la silhouette du centre ancien en créant des dégagements visuels. Parmi ces parcelles, la parcelle de la vigne close de murs (parcelle 79) est une image d'autant plus emblématique qu'elle constitue un premier plan qualitatif pour la lecture de la silhouette du village depuis le chemin du Clap.

Dans la zone conchylicole, espace technique par excellence, les mutations liées au développement de l'accueil touristique débouchent sur l'aménagement de petites entités jardinées. Certains végétaux très typés (palmiers...), associés à une architecture «exotique», sont en contradiction avec l'identité du lieu que l'on souhaite affirmer.

ENJEUX :

- Structurer et unifier les grands axes urbains par l'implantation d'alignements arborés (essences selon la nature du tissu urbain traversé, la proximité du centre ancien...).
- Diversifier la palette arborée en travaillant sur la valeur identitaire des essences (locales ou typiquement littorales / méridionales...).
- Conforter/encourager le fleurissement spontané de l'espace public.
- Préserver les associations emblématiques entre un arbre/une essence arborée et une entité urbaine (par exemple, agrume - place Reyne, micocoulier - parvis de l'église,, etc.).
- Encourager au maintien des arbres signaux.
- Assurer le maintien de la continuité de la trame de pins dans les secteurs pavillonnaires arborés (Clap, Moulin à Vent, Mas d'Argent).
- Protéger la vigne des Aiguilles et son vocabulaire patrimonial associé (bosquet de pins, puits, murs), valoriser le point de vue vers le village depuis le chemin du Clap, avec la vigne en premier plan.
- Maintenir l'ouverture et le caractère «agricole» des parcelles non bâties le long du chemin des Aiguilles (et assurer l'intégration visuelle des maisons limitrophes grâce à des haies libres naturalistes).
- Accompagner / encadrer les mutations de la zone conchylicole (accueil touristique).

2 LES MOTIFS VERNACULAIRES

DANS LES QUARTIERS PAVILLONNAIRES

Les composantes identitaires et patrimoniales du paysage dans les quartiers pavillonnaires sont :

- le tracé des anciens chemins ruraux (Clap, Aiguilles, Mas d'Argent, Fringandelle) ou ancienne route royale (ch. de la Catonnière) ;

- les structures vernaculaires : murs de pierre délimitant les chemins ou les parcelles, restanques, calvaire (Fringandelle), arbres fruitiers sur les accotements des chemins ou les talus, cabanons, arbres signaux marquant un carrefour, accompagnant un bâtiment, par exemple les pins du Mas d'Argent, de la vigne des Aiguilles ou du Mas du Général...) ;

- les quelques parcelles agricoles relictuelles (vignes ou prairies).

DANS LA CAMPAGNE

Les composantes identitaires et patrimoniales du paysage de la campagne sont les mêmes que pour les quartiers pavillonnaires qui l'ont colonisée. Les parcelles agricoles y sont néanmoins plus nombreuses, même si friches et jardins d'agrément prennent le dessus.

Notons la présence de la RD613 et son tracé, composante patrimoniale, héritière de la route royale, Grande route des postes, route impériale, puis route nationale 113. La voie verte, quant à elle, reprend le tracé et les ouvrages de l'ancien chemin de fer d'intérêt local.

DANS LES GARRIGUES

Les composantes identitaires et patrimoniales du paysage dans les garrigues sont les clapas (accumulation de pierres formant des tas linéaires), les restanques des coteaux, les capitelles (rares), les chemins (dont les tracés évoquent des voies de liaisons historiques : chemin de Bouzigues à Villeveyrac, chemin des Aiguilles en fond de vallon, chemin du Clap et chemin de Cambellier).

La végétation agricole relictuelle est discrète mais bien présente : surtout des oliviers, mais également des repousses de vignes dans des enceintes closes de murs. Une vigne est par ailleurs encore cultivée sur les coteaux, un cabanon en ruine est présent sur la parcelle. On notera que localement le ruisseau des Aiguilles est canalisé dans une rigole bâtie en pierre sèche.

SUR L'ÉTANG

En dehors des garrigues, les motifs naturalistes sont rares. En ce sens, les plages et falaises naturelles de l'Est de la commune sont un patrimoine précieux.

Les motifs d'origine anthropiques contribuent également au pittoresque et à la singularité des paysages : ateliers, pontons, portiques et parcs conchylicoles, trabaques, diguettes en pierre, pontons spontanés...

ENJEUX :

- Travailler à l'intégration et à la valorisation des anciens motifs agricoles dans les zones pavillonnaires.

- Donner à identifier et à comprendre le patrimoine des garrigues afin d'en assurer une forme de préservation (promenade balisée ? muséographie de plein air?) ; envisager la consolidation / restauration de certains éléments très qualitatifs et rares (capitelles?).

- Travailler l'image naturelle des rives sauvages (secteur Est), développer ce motif naturaliste en qualifiant les zones périurbaines de plage / arrière-plage ?

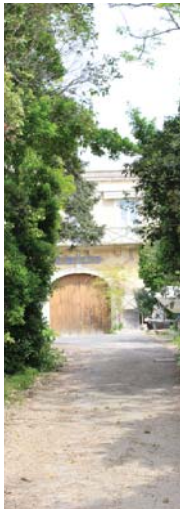
- Élaborer un projet architectural et paysager pour le maintien de la qualité paysagère de la zone conchylicole et l'intégration des dynamiques d'évolution.

- Accompagner la disparition de l'activité agricole de manière à lutter contre l'urbanisation anarchique et la fermeture généralisée des paysages, développer de nouveaux motifs paysager permettant l'entretien des terrains non bâtis au travers de projets communautaires, notamment : vergers partagés, jardins familiaux...

2

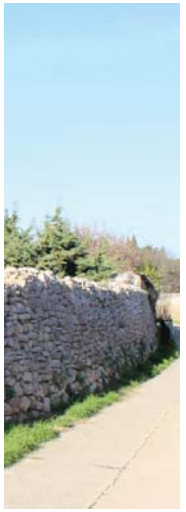
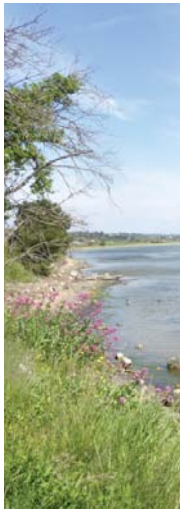
BOUZIGUES

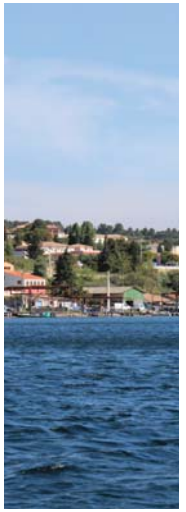
L'étang, le port, le village, les tables, la garrigue, les mas, les maisons de vignerons, de foudriers, de pêcheurs, les vignes, les arbres, la crique de l'angle, les ruelles plantées, les couleurs, la lumière, le climat, les entrées maritimes, le ruisseau des aiguilles....Un village culturellement riche.



DES PATRIMOINES A METTRE EN VALEUR

Les éléments identifiés dans le diagnostic ont un intérêt patrimonial certain, à des échelles de valeur différentes. Ils représentent et forment ensemble :
un témoignage culturel, les fondamentaux de la composition du territoire, une histoire populaire, une architecture traditionnelle, une qualité de vie recherchée, un cadre hors du commun, singulier... l'identité du village.

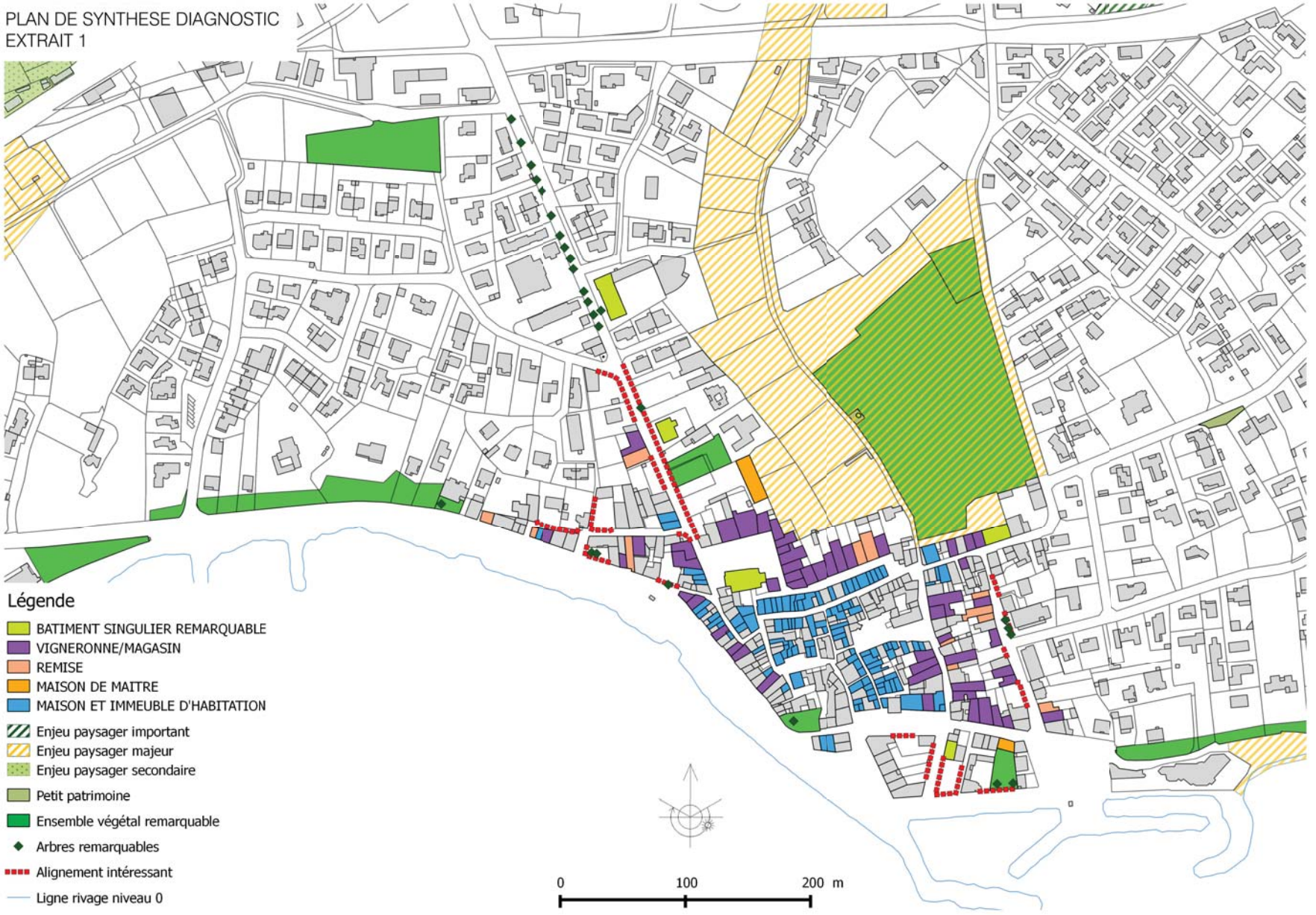





A l'issue du diagnostic, une définition des grandes entités patrimoniales du territoire et de leur intérêt patrimonial a été réalisée.
Celles qui présentent un intérêt majeur et pour lesquelles l'AVAP apporte une réelle plus-value opérationnelle en matière de gestion et d'outil de projet sont traduites en secteurs.
Pour chaque secteur, le document définit les ambiances et l'identité que l'on souhaite mettre en valeur en vue d'en préserver les caractéristiques.

SYNTHESE DES DIAGNOSTICS - PLAN DE SYNTHESE - EXTRAIT 1

2

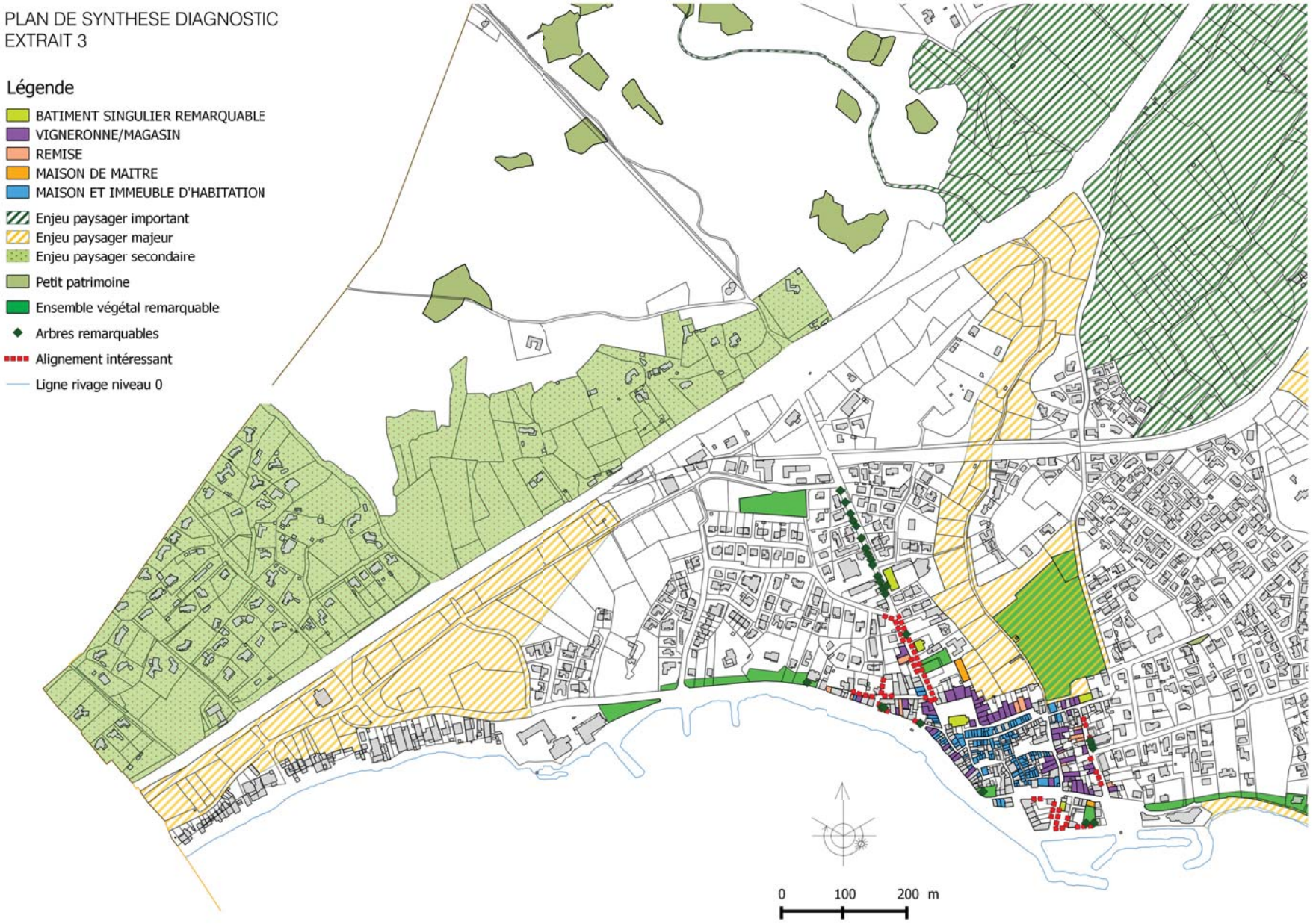


SYNTHESE DES DIAGNOSTICS - PLAN DE SYNTHESE - EXTRAIT 2

2

2

PLAN DE SYNTHESE DIAGNOSTIC
EXTRAIT 3



3. Patrimoines identifies et enjeux

A. Le centre bourg
B. Les rives de l'étang
C. Le secteur conchylicole
D. Les garrigues : plateau et coteaux

PATRIMOINE IDENTIFIES ET ENJEUX

3

A LE CENTRE BOURG

Caractéristiques principales :
De qualité et bien entretenu, il est intéressant d'un point de vue architectural et dans la relation qu'il a entretenu au fil du temps avec l'étang. On y retrouve un bâti ancien dense et continu, des espaces publics nombreux et une végétation d'agrément qualitative.

Images qualifiantes :
- les ambiances typiques des venelles étroites, - la silhouette du village dominé par le clocher,
- les plantations spontanées dans l'hyper centre,
- les perspectives cadrées vers l'étang,
- les ambiances et les couleurs.

D'un point de vue architectural, le bâti que l'on y trouve est représentatif de l'histoire du village où on cohabitaient pécheurs, vignerons prospères et foudriers. Les espaces publics agréables des ruelles et le soin apporté à la végétation privé ou encore la promenade qui donne à voir l'étang forment un ensemble pittoresque et témoignent d'un cadre de vie très apprécié par les habitants.

Points noirs et dysfonctionnement :
- une dégradation progressive de certains bâtiments (emploi de matériaux inadéquats, modification profonde, mauvais compréhension des techniques de réhabilitation du bâti ancien.
- une présence importante et invasive de l'automobile notamment en front d'étang,
- des discontinuités de la structure arborée sur des voies emblématiques (Av Bouat, du 20 août 1944.)
- une perte de lisibilité des façades en front d'étang due à la présence des restaurants et des terrasses sur le domaine public.

Enjeux :
Le centre bourg représente l'image du village et lui donne son identité. Il convient de :
- préserver la qualité architecturale du centre ancien et promouvoir une réhabilitation qui tient compte des usages passés et des modes d'habiter actuels
- mettre en valeur les savoir-faire et l'art de bâtir traditionnel.
- accompagner la réhabilitation en graduant les étapes à franchir en se référant d'abord à l'édifice lui même, aux typologies architecturales auxquelles il appartient et à son rapport à l'ensemble.
- valoriser l'emploi de matériaux locaux ou en lien avec le socle géologique du site.
- valoriser les fronts jardinés sur l'espace public

Objectifs de protection et de valorisation :
- identifier un secteur spécifique pour le centre bourg rassemblant toutes ces composantes et permettant de définir une enveloppe homogène d'intervention.
- mettre en place des outils pour valoriser la qualité architecturale et la spécificité du bâti ancien,
- identifier des pistes de projet pour améliorer la qualité et le confort de l'habitat s'appuyant sur les qualités du bâti ancien (maçonnerie épaisse, enduits à la chaux, badigeons à la chaux, volets bois, renfoncement des baies, combles non habités - espaces tampons...)
- promouvoir des solutions de transition énergétiques cohérentes avec les qualités urbaines et architecturales.
- travailler sur une évolution du bâti en accord avec le tissu urbain dans lequel il s'inscrit.
- composer un schéma de plantation de grandes structures arborées (alignements, mails) améliorant le confort d'usage des espaces publics.
- travailler une palette végétale identitaire et méditerranéenne.
- unifier le vocabulaire paysager sur l'espace public en distinguant les caractéristiques de densité et de minéralité de l'hyper-centre et le caractère plus aéré et jardiné des quartiers XVIII et XIXème.

3

B LES RIVES DE L'ETANG

Hors secteur conchylicole et rives villageoises.

Caractéristiques principales :

De nature multiple, les rives de l'étang se déploient sur l'ensemble du linéaire communal. On y retrouve des espaces de promenade et de plages au bord de l'eau, des rives naturalistes et des zones de loisirs littorales.

Les rives de l'étang sont un espace de première importance, qui participe pleinement à l'identité et à la qualité de vie pointés par les habitants.

On y observe :

- la morphologie naturelle du trait de côte,
- la présence forte de l'interface terre-étang
- une végétation naturelle et agricole (rives naturalistes)
- la présence du port et des bateaux
- les larges ouvertures visuelles sur le plan d'eau.

Images qualifiantes :

- la relation forte avec l'étang
- les larges ouvertures visuelles et la qualité des différents espaces de promenades et de cheminements doux.
- la présence de prairies arrière littorale et de végétation naturelles.

Points noirs et dysfonctionnement :

- Mise à distance de l'eau et banalisation de l'espace libres en front d'étang.
- Forte présence de l'automobile qui vient masquer les premiers plans et la vue sur l'étang depuis les façades et terrasses.
- La rive naturelle est assez bien préservée on observe cependant que les clôtures bâties des résidences s'imposent souvent comme arrière plan immédiat des rives naturelles. La trame bâtie domine souvent les arrières plans.

Enjeux :

Sur les espaces de plages et promenades, il convient de :

- préserver la continuité de l'arrière-plan à dominante végétale («coupure d'urbanisation»),
- travailler sur l'image naturaliste de cet espace balnéaire .
- travailler sur l'identité de cet aménagement.

Sur les rives naturalistes et la zone littorale de loisirs, il convient de :

- protéger le caractère naturel de ce court linéaire préservé, et assurer la continuité du cheminement le long des berges...
- limiter la prégnance de l'habitat résidentiel aux abords du cheminement (accompagnement végétal de la promenade), et procéder à la renaturation des berges aux abords du stade selon les usages projetés.

Objectifs de protection et de valorisation :

Leur valorisation passe par :

- un travail sur l'identité de l'aménagement à travers la définition d'une palette végétale, de projet d'insertion paysagère des équipements et mobiliers.
- la valorisation de la présence de l'eau en définissant des principes d'aménagement qui mêlent le vocabulaire naturaliste, urbain et technique de loisirs.
- la définition des caractéristiques propres de chaque espace et leur développement dans une démarche de projet en se dotant d'outils d'aménagement qualitatif des espaces libres.

3

C LE SECTEUR CONCHYLICOLE

Caractéristiques principales :
Ce site rivulaire en bande étroite est adossé à un coteau abrupt et se déploie à la fois sur l'étang et en partie entre la rive et le chemin de la Catonnière.
Ce site de production est composé de bâtiments d'activités, de superstructures associées aux pontons, de zones de stockage hétérogènes (en volumes, matériaux et couleurs).
Le secteur conchylicole véhicule nationalement l'image de l'huître de Bouzigues. Ce produit du terroir est une des composantes majeures du paysage de l'étang de Thau.

Images qualifiantes :
La zone conchylicole est un ensemble pittoresque de pontons et de bateaux associés aux volumes des structures juxtaposées.
Elle est également marquée par l'intrication entre terre et étang. Les panoramas sur l'étang sont ouverts bien qu'entrecoupés par les structures nécessaires à l'activité.

Points noirs et dysfonctionnement :
Des grosses unités bâties émergent du coteau et cassent le rythme pittoresque des volumes plus petits. Certaines typologies architecturales emprunte des références aux types «résidentiels» ou «exotiques» (y compris palette végétale ornementale «jardinée : palmiers...) en rupture avec le vocabulaire utilitaire traditionnel.

Enjeux :
Afin de mettre en valeur la qualité du site et de préserver la lecture de la continuité de la ligne de coteau végétalisée dominant l'étang, il est important de conserver le rythme des unités interrompues par des ponctuations végétales et d'étudier l'implantation architecturale en fonction de son inscription dans le site.
Il est primordial de conforter une identité architecturale utilitaire qualifiante et de prendre en compte le besoin en surfaces de l'activité.

Objectifs de protection et de valorisation :
En vue de mettre en place une image qualitative de ce secteur productif lié au site, la valorisation du secteur conchylicole passe par le développement d'une image qualitative de ce quartier productif étroitement lié à son implantation naturelle mais également lié à l'histoire du village. Il est important de définir des outils :
- pour identifier en finesse les possibilités d'évolution du site conchylicole
- développer des projets en accord avec leur environnement
- promouvoir l'insertion paysagère des constructions.

D LES GARRIGUES : PLATEAUX ET COTEAUX

Caractéristiques principales :

Le plateau est composé de faibles pentes, d'une végétation à large dominante arbustive interrompue par quelques zones de prairies sèches et localement ponctuée d'arbres.

Il n'existe que peu de traversées possibles en dehors des chemins.

On note des panoramas remarquables vers l'étang au Sud et les collines de la Mourre au Nord. Le relief est homogène (seulement entaillé par les vallons profonds des Aiguilles et du Joncas) et présente des affleurements rocheux localement.

Sur les coteaux, les pentes sont moyennes à fortes, la trame végétale de garrigue arborée peu dense à base de pins et d'oliviers. On trouve des enclaves agricoles relictuelles (vignes, prairies), des restanques et affleurements rocheux.

Il existe différents types de chemins (chemins anciens bordés de clapas ou de murs, chemins de «service» : DFCI, exploitation de la carrière...).

La RD613 est fortement présente en pied de coteau.

Images qualifiantes :

- les vues panoramiques dominantes sont nombreuses permettant d'appréhender le village
- la zone conchylicole et son rapport à l'étang.
- le patrimoine vernaculaire très présent (chemins, restanques, clapas, enclos, capitelles, cabanons), témoins du passé agricole de la commune.

Points noirs et dysfonctionnement :

On observe une progression du mitage en milieu de coteau et une réelle rupture visuelle et fonctionnelle de la RD613 qui interrompt les liaisons plaine - garrigues.

Enjeux :

Il s'agit aujourd'hui de trouver un outil de gestion efficace afin de préserver l'unité naturelle de l'arrière-plan paysager de la commune et intégrer les chemins traditionnels à des itinéraires de promenade. Ces derniers permettront de mettre en valeur le patrimoine vernaculaire visible depuis ces cheminements,

Pour renforcer et rétablir les liaisons plaines - garrigues il est important de marquer et d'être vigilant aux abords des chemins «historiques» (chemin des Aiguilles, chemin du Clap...).

Objectifs de protection et de valorisation :

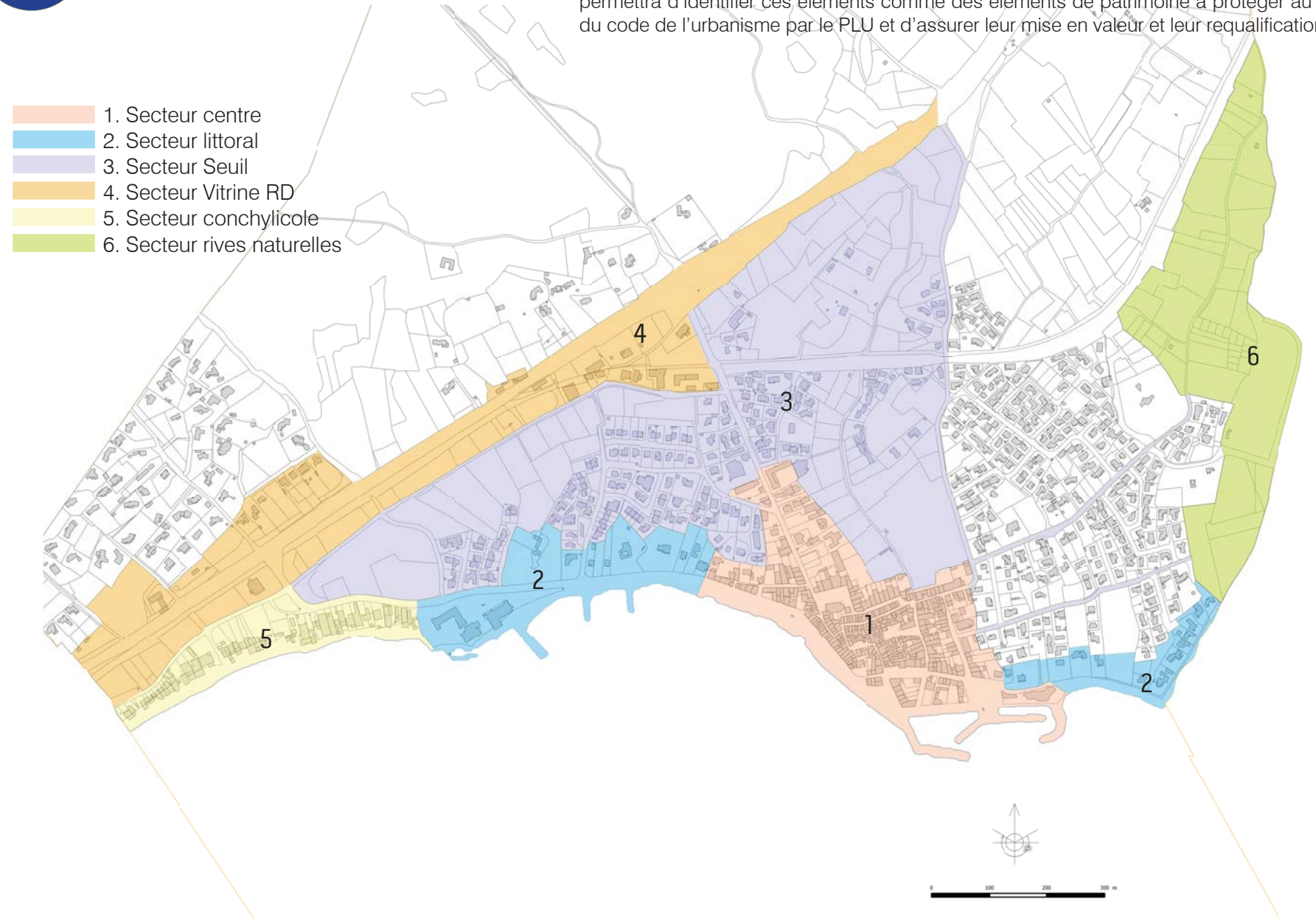
- Conduire un repérage et un inventaire du patrimoine vernaculaire et identitaire au fil du temps
- développer un circuit de promenade à partir des chemins historiques conduisant à leur mise en valeur et à l'entretien des ouvrages qui les bordent.

4. Delimitation des secteurs

DELIMITATION DES SECTEURS

4

La limite des secteurs sur l'étang a été fixé au niveau de la courbe altimétrique 0.
L'AVAP ne retient pas les secteurs de garrigues évoqués. Ils restent cependant des lieux d'une grande qualité, support de nombreuses balades et accueillant des vestiges d'ouvrages en pierres sèches (murs, clapas et capitelles). Ce secteur en zone N du PLU pourra faire l'objet d'un repérage patrimonial s'appuyant sur le repérage paysager réalisé dans le cadre de l'avap (croisement analyse cartographique et repérage sur site). Ce repérage permettra d'identifier ces éléments comme des éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme par le PLU et d'assurer leur mise en valeur et leur requalification.



DELIMITATION DES SECTEURS // SECTEUR CENTRE

4

Le SECTEUR CENTRE correspond au coeur du village de Bouzigues. Il s'étire sur les ilots denses en front d'étang et englobe le port, élément fort de l'identité de la ville. Il s'étire au nord vers le bâti du XIXème siècle, ancien coeur administratif de la ville (ancienne mairie, école, cave coopérative..).

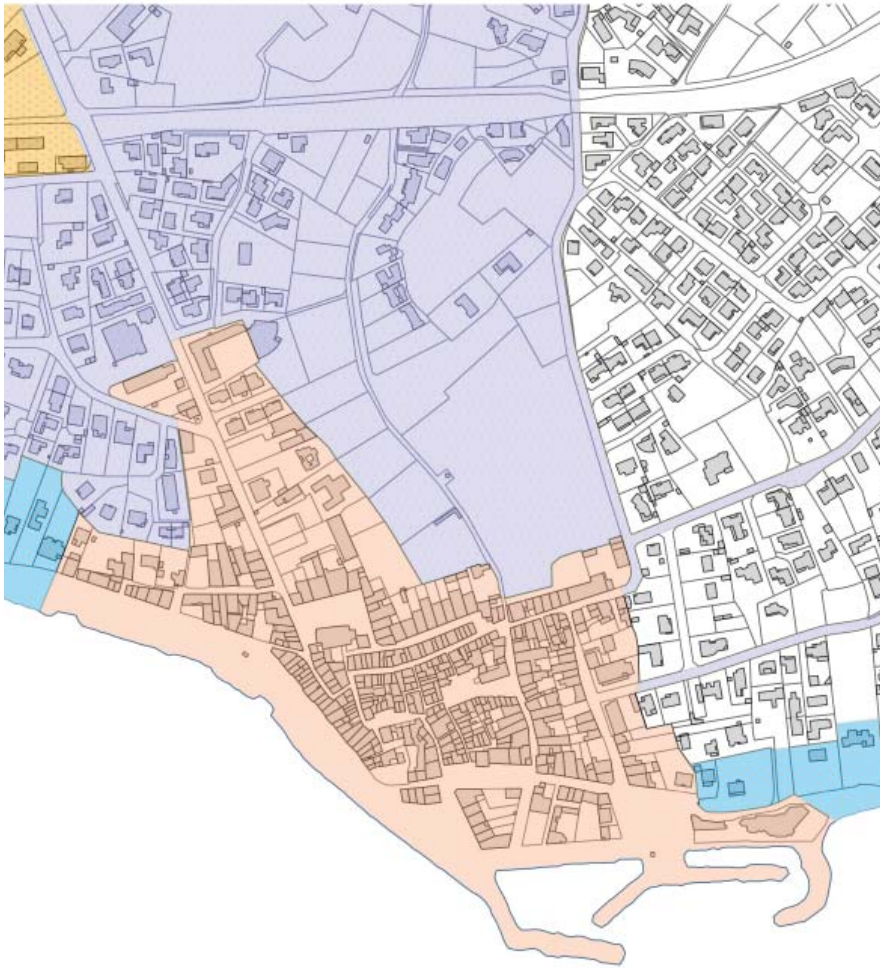
ÉLÉMENTS REMARQUABLES :

- La ville ancienne avec sa diversité de typologies issues à la fois d'une évolution historique et d'une évolution des usages et des pratiques des habitants de Bouzigues
- Les qualités morphologiques des tissus urbains et leurs articulations avec les espaces libres (espaces publics diversifiés, rues, places ou jardins).
- La lecture des tracés historiques et des extensions successives sur l'étang et en entrée de ville, les séquences urbaines remarquables.
- La qualité du traitement des limites sur l'espace public
- La présence d'un végétal d'accompagnement soigné et entretenu par les habitants
- La valeur architecturale des maisons anciennes et des séquences urbaines qu'elles constituent
- Le rapport entre la ville et l'étang
- Le rapport entre le village et ses franges rurales (Aiguilles)
- La présence du port
- Des immeubles du XIXème/XXème siècle marqueurs d'une période de développement urbain et de prospérité économique (cave coopérative, ancienne mairie, maisons vigneronnes…)

OBJECTIFS :

- Préserver la qualité des tissus et mettre en valeur les différentes implantations historiques et morphologiques du coeur de village.
- Mettre en valeur la qualité des espaces publics, des cheminements doux et historiques.
- Conserver et mettre en valeur le bâti en fonction de sa typologie de référence.
- Restaurer le bâti ancien en accord avec les techniques et savoir-faire employés pour leur construction.
- Définir les évolutions acceptables pour le bâti et les tissus urbains historiques en fonction de leur typologie et des caractéristiques identifiées et accompagner les changements d'usage.
- Adapter les enjeux d'efficacité énergétique à la nature du bâti ancien et valoriser les solutions alternatives en adéquation avec les possibilités d'évolution de celui-ci.
- Prendre en compte le rôle de régulateur thermique du végétal dans un environnement urbain historiquement minéral

Assurer la gestion, la mise en valeur et l'embellissement des espaces publics par la mise en oeuvre d'actions cohérentes sur les éléments qui le composent (matériaux, palette végétale, dimension programmatique, mise en valeur des traces, aspects environnementaux,...).



Secteur Centre
Extrait plan reglementaire

DELIMITATION DES SECTEURS // SECTEUR LITTORAL

4

Le SECTEUR LITTORAL se compose de deux parties qui encadrent le secteur centre en bordure de l'étang. Il correspond à de grandes parcelles en bordure d'étang et à leur arbres identitaires et remarquables associés aux plages et cheminements aménagés sur les rives.

ÉLÉMENTS REMARQUABLES :
- Les grandes parcelles avec jardin en front d'étang disposant d'un panorama remarquable
- Les traces des aménagements agricoles et de la trame naturelle dans les secteurs récemment
urbanisés (murs de pierre, trame arborée mature, espaces non construits)

OBJECTIFS :
- Assurer le maintien et la qualité des arbres remarquables dans l'espace public (compléter les structures majeures) et identifier les sujets remarquables sur les parcelles privatives
- Conserver un front d'étang ouvert et aéré en continuité des ilots denses du village
- Préserver une continuité de la trame arborée dans les secteurs bâtis perçus depuis l'étang en arrière-plan des plages urbaines (maintenir une pseudo-coupure d'urbanisation)
- Qualifier les premiers plans perçus depuis l'étang pour le secteur Est (mur de soutènement à intégrer, frange végétale naturaliste à renforcer)

DELIMITATION DES SECTEURS // SECTEUR SEUIL

4

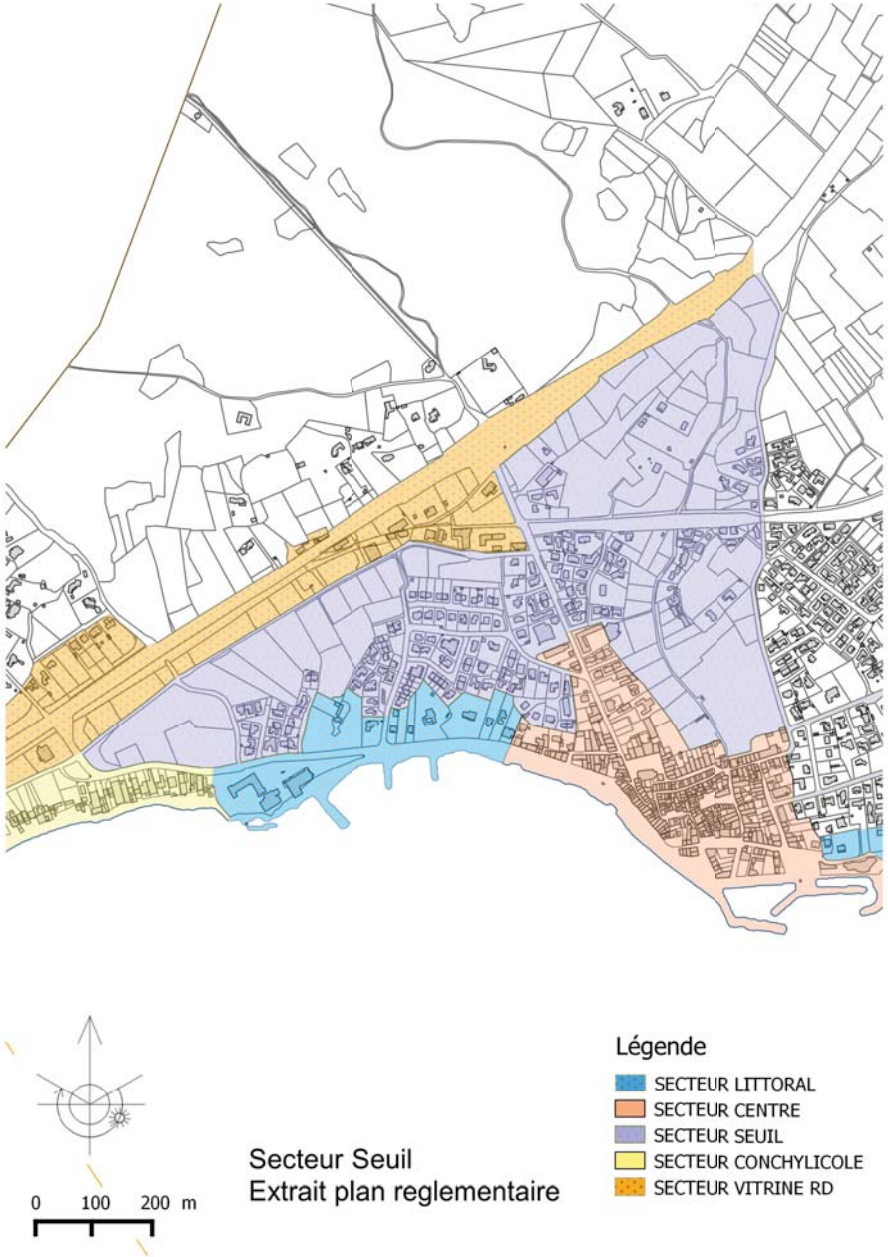
Le secteur seuil un secteur en deuxième plan. Un ensemble de lieux marqués par les perpendiculaires naturelles que sont les cours d'eau du Joncas et de l'aiguille ou des perpendiculaires urbaines comme l'entrée de ville nord. Ce secteur s'adosse aux chemins historiques et aux axes et corridors naturels, il permet de découvrir l'étang depuis des perspectives plus lointaines, dans des lieux aux ambiances plus rurales.

ÉLÉMENTS REMARQUABLES :

- Des traces de l'organisation rurale ancienne (moulin, murets…)
- Un secteur articulé autour de grandes parcelles libres avec les traces d'un parcellaire agricole
- Le cheminement vers la garrigue
- L'identité végétale : Enclos de vignes et puit, potagers, prairies et arbres fruitiers en limites de parcellaire.
- Le patrimoine vernaculaire : murs de pierre, puits-fontaine
- Les parcelles en entrée de ville témoins d'une activité agricole et commerciales florissantes dotées de portail et murs de clôture en pierre
- Les arbres remarquables espace public et privés

OBJECTIFS :

- Maintenir la qualité paysagère des franges urbaines :
- les perceptions vers l'étang depuis la voie verte ;
- les perceptions vers le village depuis l'entrée de ville Ouest et la RD613
- Assurer une mise en valeur du bâti ancien et des cheminements piétons vers le centre-ville
- Préserver, voire renforcer, la coulée verte du ruisseau du Joncas
- Conserver le patrimoine rural : bâti et végétal
- Maintenir la continuité du cheminement et de la coulée verte jusqu'aux garrigues
- Valoriser les ambiances champêtres
- Maintenir les panoramas sur le coeur de village
- Maintenir les caractéristiques qui marquent l'entrée de ville : axe d'entrée, alignement bordés de maisons avec jardin.



Secteur Seuil
Extrait plan reglementaire

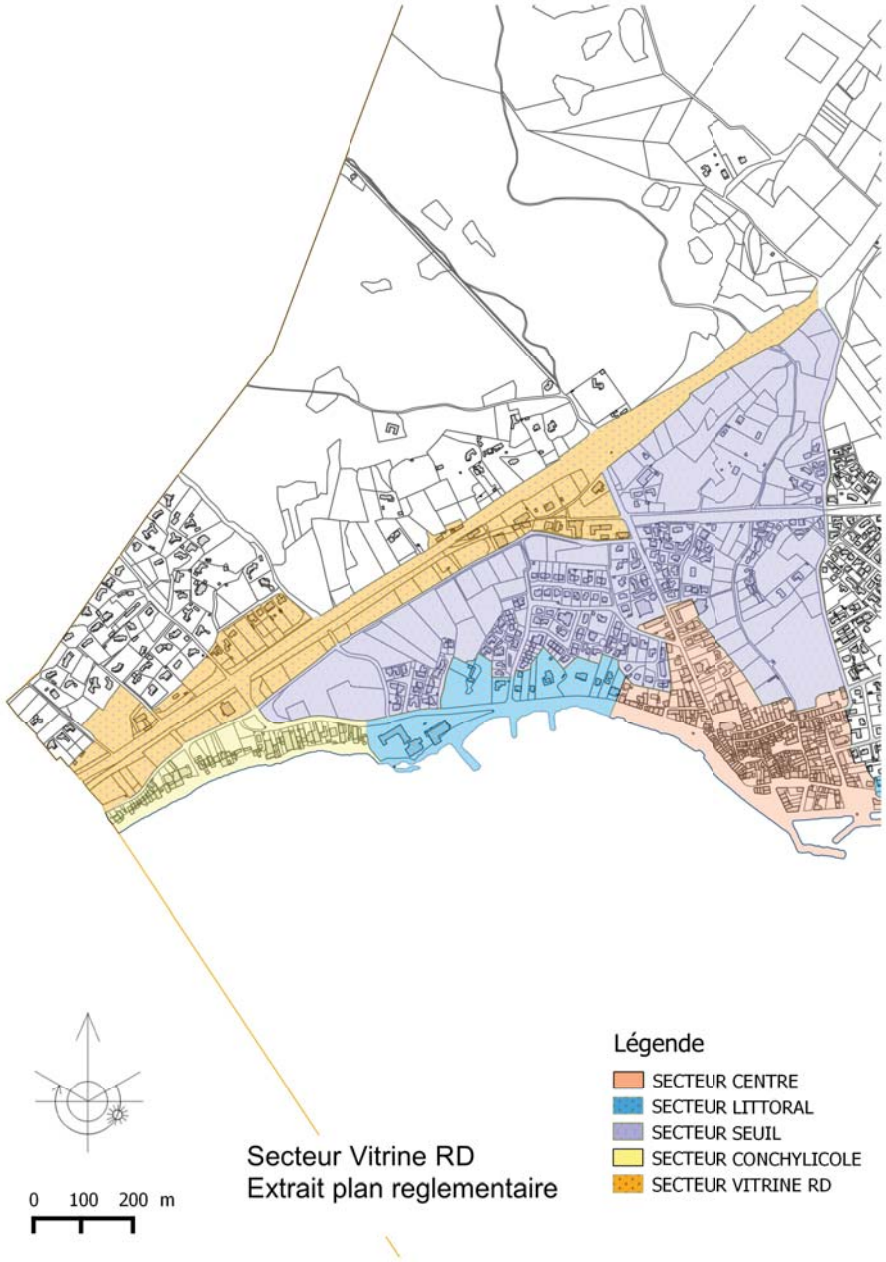
DELIMITATION DES SECTEURS // SECTEUR VITRINE RD

4

Le secteur vitrine s'étend du chemin du Clap au nord est à la limite communale sud ouest avec comme pivot central la route départementale 613.
Des vues ouvertes remarquables ponctuent le linéaire et font de cet axe une vitrine remarquable pour le village et notamment sur l'étang. Ses abords parfois décousus et support d'un développement économique en entrée de ville, sont de qualité variable.

ÉLÉMENTS REMARQUABLES :
- Les vues vers l'étang et le village depuis la route
- La perception des coteaux et garrigues au nord de la commune

OBJECTIFS :
- Assurer une qualité et une gestion efficace des abords de la départementale, vitrine du village et au-delà des communes voisines.
- Composer une unité le long de la voie, « recoudre » les paysages traversés au plus près de la voie, éviter les paysages de délaissés investit de manière non qualitatives : plantes envahissantes, zones d'activités, contre-allées, friches...



Secteur Vitrine RD
Extrait plan reglementaire

DELIMITATION DES SECTEURS // SECTEUR CONCHYLICOLE

4

Le secteur conchylicole correspond à la séquence des mas depuis l'Avenue Tudesq et le long du chemin de la Catonnière jusqu'à la limite communale. Les pontons et ouvrages techniques sur le domaine public maritime, faisant partie de l'identité des mas conchylicoles sont intégrés dans le secteur.

ÉLÉMENTS REMARQUABLES :
- La valeur d'usage et l'histoire de la conchyliculture à Bouzigues
- Les éléments utilitaires marquant le paysage, déterminant pour l'identité du secteur conchylicole
(les pontons, les mas, les tables…)
- La relation entre les mas et le site à différentes échelles.

OBJECTIFS :
- Définir une identité et une image pour le secteur conchylicole de la commune de Bouzigues
- Proposer une lecture de l'évolution du site et de l'activité / remembrement…
- Éviter la cabanisation des mas abandonnés
- Maintenir une relation forte entre les rives « techniques » et le paysage de fond qui encadre le secteur conchylicole
- Assurer une continuité de qualités des cheminements entre les rives à vocation de loisirs de l'étang (village/port/plage) et les rives utilitaires (avant des mas et arrière des mas)
- Identifier des limites pour l'extension de la zone technique (y compris zones de stockage et de stationnement) et accompagner les interfaces/interstices par un vocabulaire naturaliste
- Qualification des voix techniques et de leurs abords
- Maintenir les perceptions depuis les rives vers les tables et assurer des percées vers l'étang entre les mas conchylicoles et sur les voies en belvédère (notamment voie verte)
- Accompagner l'évolution de l'activité sur le plan architectural, morphologique et technique, organiser et gérer la diversité des propositions pour éviter une banalisation progressive du secteur conchylicole.

SECTEUR CONCHYLICOLE
EXTRAIT DE PLAN REGLEMENTAIRE

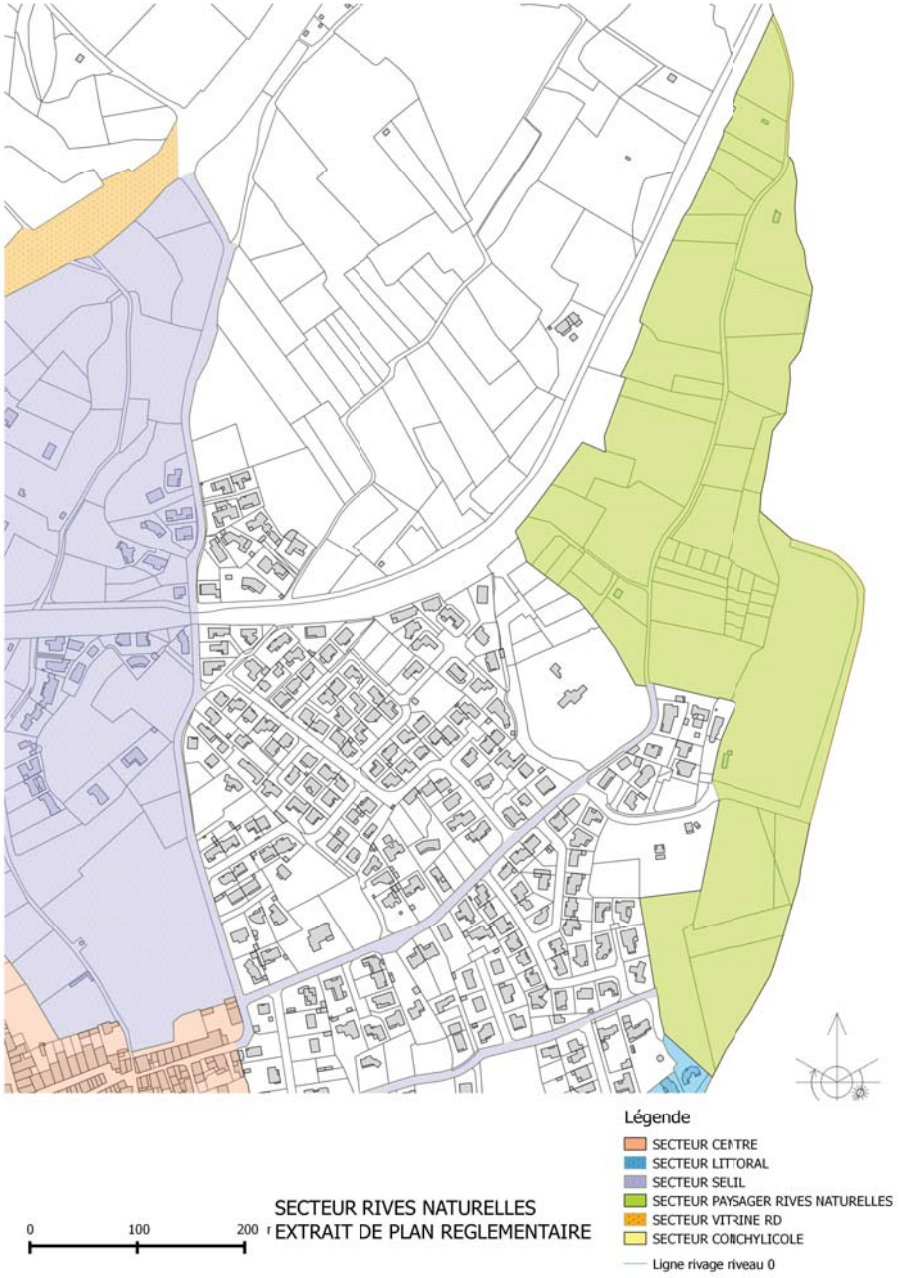
DELIMITATION DES SECTEURS // SECTEUR RIVES NATURELLES

4

Le secteur des rives naturelles qui prend le relais du secteur littoral pour remonter sur les berges de l'étang jusqu'à la limite communale en s'adosant sur le chemin de la Font. On y retrouve la morphologie naturelle du trait de côte (zone non remblayée, présence de falaises, de plages...), ainsi qu'une végétation naturelle et agricole (vignes, prairies...) jouxtant les bords d'étang. Cette ambiance naturaliste contraste avec les autres rives du village. La qualité de la crique de l'Angle dont ce secteur est l'amorce est à mettre en valeur pour ses enjeux naturalistes et environnementaux.

ÉLÉMENTS REMARQUABLES :
- Les rives non bâties
- La continuité entre les rives naturelles et les parcelles agricoles
- Le cheminement continu sur la rive et les vues sur la crique de l'Angle et Balaruc les Bains

OBJECTIFS :
- Favoriser le maintien du caractère naturaliste et agricole
- Améliorer l'intégration paysagère du stade et des fronts bâtis
- Assurer les continuités du cheminement, la qualité des ouvrages de confortement de certaines portions et renforcer la trame végétale naturaliste d'accompagnement



5. Principe et organisation du reglement

5

LE SECTEUR CENTRE à l'intérieur duquel se côtoie des époques différentes mais créant un ensemble homogène. Le règlement proposera :
- Des règles pour la réhabilitation des édifices anciens ou de construction traditionnelle dans les règles de l'art, au regard des éléments qui les composent, et en tenant compte de leur typologie de référence.
- Des règles en matière de construction neuve pour faire évoluer le village dans les éventuelles dents creuses ou faire évoluer un immeuble sans nuire à la lecture de celui-i, à l'homogénéité du village et de ses spécificités. (Décliner l'éventail des projets, donner des options en matière notamment de réhabilitation énergétique ou d'amélioration du confort des logements).
- Des règles en matière d'aménagement des espaces publics, notamment les lieux emblématiques (quai, promenade, étang…)
- Des préconisations pour le renforcement de la présence végétale en ville.

LE SECTEUR LITTORAL
Trait d'union sur les rives entre les secteurs conchylicole et centre d'une part, et entre les secteurs centre et des rives naturelles d'autre part, ce secteur littoral en deux parties est un secteur urbain qui nécessite avant tout un traitement paysager et un soin à apporter aux espaces libres.
Seront mises place dans ce secteur :
Des règles sur la continuité des clôtures et sur la qualité des limites privés/publics
Des préconisations sur les essences adaptées et une palette végétale en adéquation avec le maintien des vues dégagées sur l'étang.
Des règles pour l'implantation des bâtiments dans les jardins remarquables identifiés et dans les ensembles agricoles anciens.

LE SECTEUR SEUIL :
Ce grand secteur comporte à la fois :
- des séquences/pénétrantes autour d'axes ou chemins historiques .
- des ensembles composés d'espaces urbains plus ou moins récents, en frange d'espaces libres en friche ou d'espaces naturels de qualité.
Seront mises place dans ce secteur :
Des règles d'implantation, de gabarits et d'accompagnement végétal pour limiter l'impact des constructions en arrière plan et du bâti des futures franges urbaines.
Des règles visant à maintenir les cheminements et tracés anciens, les fossés et cours d'eau y compris dans les futures OAP.
Des règles visant à protéger le patrimoine vernaculaire.
Des règles pour le traitement des limites entre espaces privés et espace public.
Des préconisations pour le maintien et le renouvellement du végétal identitaire.

LE SECTEUR VITRINE RD :
Ce secteur joue un rôle important sur la qualité de l'image qu'il donne à voir de Bouzigues et de son implantation sur l'étang pour les personnes de passage en direction de Mèze.
Il occupe une place de vitrine à ne pas négliger.
Seront mises place dans ce secteur :
Des règles architecturales pour le développement de la zone d'activités.
Des règles pour les aménagements urbains autour de la voie.
Des règles pour définir des implantations et une exigence de qualité architecturale sur le linéaire de la voie.
Des règles visant à maîtriser la qualité des panoramas depuis la RD 613 vers l'étang.

LE SECTEUR CONCHYLICOLE où se côtoie sur le domaine public maritime et les parcelles privatives, un ensemble de bâti et d'équipements identitaires nécessaires à l'activité conchylicole.
Seront mises place dans ce secteur :
Des règles pour l'implantation des mas et de leurs structures annexes, leur évolution, la nature des matériaux employés, les hauteurs et l'occupation des espaces afin de répondre aux exigences de la profession tout en s'assurant de l'adaptation des équipements au site et à sa topographie.
Des préconisations de matériaux et plantations pour le traitement des voies techniques, délaissés, interstices entre les bâtiments
Des pistes pour l'évolution des pratiques et la mutation de l'activité économique

LE SECTEUR RIVES NATURELLES :
Peu bâti aujourd'hui, support de projet d'équipement futur, ce secteur doit maintenir et renforcer la qualité des cheminements qui le composent.
Seront mises place dans ce secteur à ce titre des préconisations pour la mise en scène du cheminement et l'intégration du futur stade.

PRINCIPES ET ORGANISATION DU REGLEMENT

5

Les documents écrits illustrés

Les documents graphiques commentés

LE RÈGLEMENT

LA CARTE DES SECTEURS

LA CARTE DES ENJEUX

LE REPÉRAGE PATRIMONIAL

FICHES TYPOLOGIE DU BÂTI

La maison Vigneronne et le magasin
La maison de village

GUIDES POUR LA RÉHABILITATION ET LA CONSTRUCTION

PALETTE VÉGÉTALE

LES AMBIANCES COLORÉES

FICHES TYPOLOGIES ESPACES LIBRES

L'axe d'entrée de ville
Les chemins et voie historiques
Les espaces publics du centre ville
Les espaces publics du front d'étang

6. Compatibilite de l'AVAP avec le PLU

COMPATIBILITE DE L'AVAP AVEC LE PLU

6

Article L151-5 du Code de l'urbanisme dispose que le projet d'aménagement et de développement durables définit :
1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

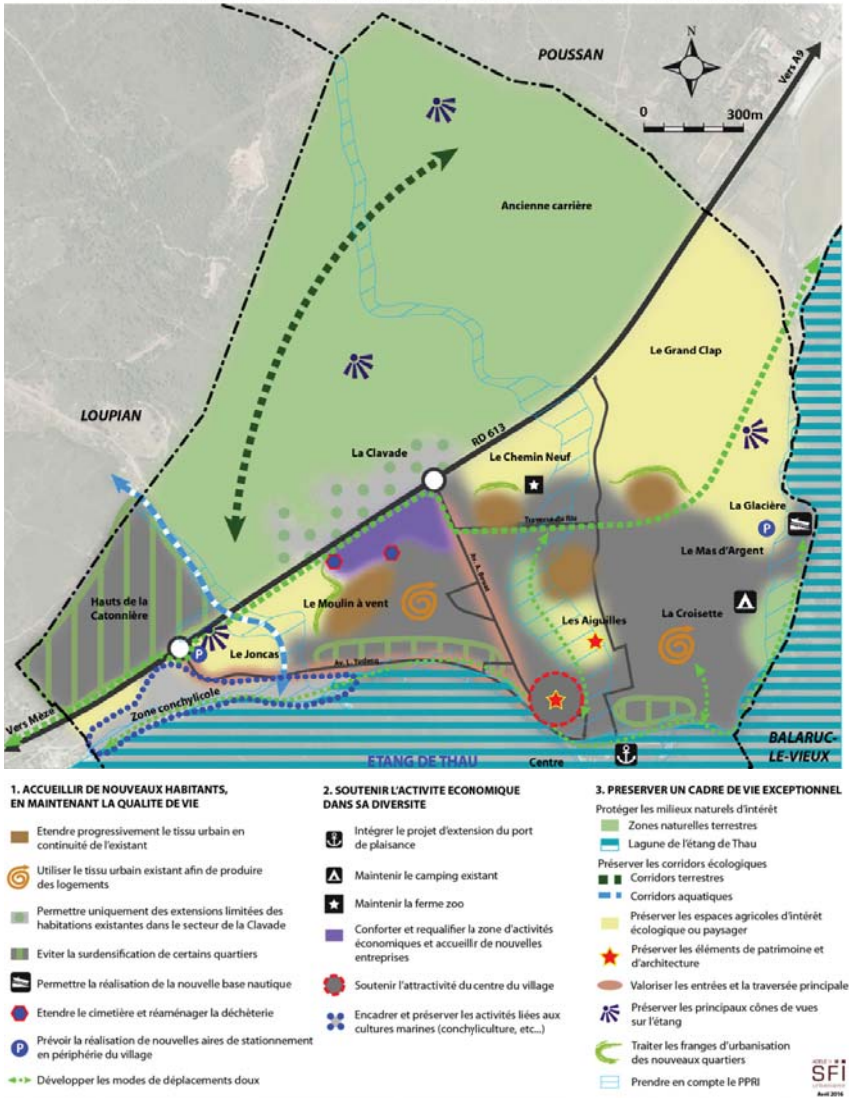
Le PADD de la commune de Bouzigues pose plusieurs principes qui sont confirmés et approfondis dans l'AVAP.

SOUTENIR L'ACTIVITE ECONOMIQUE
Bouzigues accueille également des activités économiques qui répondent aux besoins des locaux. Le maintien et le développement d'un tissu économique de proximité sont essentiels afin de répondre aux besoins de la population, actuelle et future. Ainsi il est prévu de :
- Conforter et requalifier la zone d'activités économiques et accueillir de nouvelles entreprises.
Le secteur Vitrine RD assurera en parallèle de ces orientations, la qualité architecturale de la zone économique.

- Soutenir l'attractivité du centre du village et du front de l'étang, qui est notamment liée à la présence de commerces de proximité et de restaurants.
Le centre du village et ses abords (Avenue Bouat, secteur du port et berges de l'étang) constituent le lieu de centralité principal de la commune. Le front du village sur l'étang est occupé par de nombreux restaurant qui lui confèrent une forte attractivité et un fort dynamisme. Ces espaces participent participe à la fois à la vie locale et à la fréquentation touristique.
Ces lieux emblématiques sont à traiter qualitativement et font l'objet d'une forte attention au coeur du secteur centre. Une harmonie doit être trouvé entre activités économiques et mise en valeur du bâti et du site (vue vers l'étang, promenade, occupation des pieds de façades...).

ENCADRER ET PRESERVER LES ACTIVITES LIEES AUX CULTURES MARINES
Les activités liées aux cultures marines et à l'étang (conchyliculture, pêche…) sont essentielles pour l'activité économique locale mais aussi en terme d'image de marque pour la commune. En ce sens, dans le cadre de son projet communal, Bouzigues souhaite notamment améliorer la qualité paysagère de la zone conchylicole.
Le développement de la fréquentation de la zone en liaison avec les activités de dégustation et de vente directe doit s'accompagner d'une valorisation architecturale et paysagère.
La zone conchylicole est intégrée aux réflexions en cours dans le cadre de la mise en place d'une AVAP sur la commune.

CARTE DE SYNTHESE DES ORIENTATIONS DU PADD DE BOUZIGUES



COMPATIBILITE DE L'AVAP AVEC LE PLU

6

Le secteur dédié à la zone conchylicole dans l'AVAP assure ce traitement qualitatif sur le plan paysager mais également architectural et urbain. Bouzigues bénéficie d'un cadre de vie exceptionnel qui participe grandement au dynamisme et à l'intérêt de la commune. Ce cadre de vie de grande qualité est à la fois lié aux milieux naturels remarquables liés à la lagune de Thau et au Massif de la Mourre, mais aussi au patrimoine et aux paysages de la commune.

PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET LES CORRIDORS ECOLOGIQUES

Le projet de PLU s'attache donc à :

- Protéger les milieux naturels d'intérêt et en particulier les « espaces remarquables » et les « coupures d'urbanisation »
- Préserver les corridors écologiques qui constituent la Trame Verte et Bleue du territoire

Il s'agit notamment du ruisseau du Joncas, qui constitue la seule véritable continuité écologique entre le massif de la Mourre et l'étang de Thau. Les espaces de fonctionnalité (écologique et hydraulique) doivent être préservés le long du cours d'eau.

L'AVAP intègre dans le secteur seuil ces continuités écologiques qui assure le lien entre les massifs et l'étang.

PRÉSERVER LES ESPACES AGRICOLES D'INTÉRÊT AGRONOMIQUE ET PAYSAGER

Malgré leur relative faible importance en terme de surfaces et même de production et d'économie, la préservation des zones agricoles résiduelles est un axe important du projet communal. Il s'agit notamment de :

L'étang depuis la promenade

Chemin de la catonnière

La butte du bois

Les parcelles de rives cultivées

- Maintenir la vigne patrimoniale qui s'insère au cœur de la zone urbanisée.

La vigne du secteur bas des Aiguilles et les éléments de patrimoine qui l'accompagnent (murs de clôtures, etc…) constituent un paysage patrimonial de grande qualité en plein cœur du village. La préservation ce cet ensemble remarquable est un axe fort du PLU mais aussi de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) en cours de réalisation.

L'AVAP s'appuie pour la définition des secteurs et de enjeux de valorisation sur un diagnostic paysager précis qui a pour objectif de mettre en valeur le parimoine

METTRE EN VALEUR ET PRESERVER LE PATRIMOINE ET LES PAYSAGES QUI FONDENT L'IDENTITE DU VILLAGE

Bouzigues, et notamment le centre du village et ses abords (port, berges de l'étang, etc…) bénéficie d'une forte identité et d'une qualité de vie qui sont liées à la fois à la situation du village en bordure d'étang, mais aussi à un riche patrimoine architectural et paysager (sites inscrits des rives de l'étang de Thau et du vieux port de Bouzigues).

Le projet communal s'attache donc à :

- Préserver les éléments de patrimoine et d'architecture, notamment dans le cadre de la mise en place d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

Le chemin des aiguilles longeant l'enclos

Le village sur le port

Le port de plaisance

Les paysages naturalistes

COMPATIBILITE DE L'AVAP AVEC LE PLU

6

La mise en place d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) va permettre de valoriser à la fois le centre du village (patrimoine architectural traditionnel de grande valeur, ensemble remarquable constitué par la vigne des Aiguilles, etc…) mais aussi de mettre en valeur la zone conchylicole qui accueille de plus en plus de personnes (activités de vente directe et de dégustation de coquillages et autres produits de l'étang). L'attrait touristique de la commune en sera alors renforcé.

- Valoriser les entrées, la traversée principale du village et la promenade le long de l'étang. L'avenue Bouat constitue l'entrée principale de Bouzigues depuis la RD 613. Elle a été réorganisée sur le plan des flux automobiles (mise en place de sens de circulation). Dans le cadre du PLU, il convient de poursuivre la mise en valeur de cet axe d'entrée de ville.
De la même manière l'entrée de ville Ouest, prolongée par la promenade le long de l'étang (Avenue Tudesq), doit être valorisée.

- Maintenir les principaux cônes de vues sur l'étang depuis la RD613. L'image de marque du village tient aussi des vues perçues depuis l'axe principal qui traverse le territoire : la RD613. Les cônes de vues principaux sur l'étang et le Mont Saint-Clair depuis cette voie doivent ainsi être maintenus et valorisés, notamment par le traitement des entrées de ville.
En ce sens, les franges urbaines des zones d'extension du village situées entre l'urbanisation existante et la RD613 devront notamment être traitées sur le plan paysager.

L'entrée de ville principale

L'entrée de ville

L'ensemble de cet axe du PADD est orienté autour des objectifs de l'AVAP. Cette dernière confirme la qualité patrimoniale du centre ancien, du site et du rapport entre le village et l'étang (covisibilité, axes de vue, ballade et cheminements..)

PROMOUVOIR LE RECOURS AUX ÉNERGIES RENOUVELABLES ET AMÉLIORER L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS

La commune souhaite valoriser et favoriser le recours aux énergies renouvelables, dans un souci de développement durable et de gestion économe des ressources. Il s'agit notamment de :
- Diversifier les sources et les productions d'énergies alternatives et permettre le recours aux énergies renouvelables liées au bâti (architecture bioclimatique, isolation, photovoltaïque en toiture, gestion économe de l'eau, etc…), tout en veillant à préserver le caractère architectural du centre du village.
- Concevoir les espaces publics dans un souci de gestion économe des ressources (limitation de l'irrigation, etc…).
L'AVAP traduit ces exigences environnementales appliqués au bâti en s'appuyant sur les caractéristiques de celui-ci et du tissu dans lequel il s'inscrit afin d'en tirer le meilleur parti et d'envisager des solutions innovantes et adaptés au type de bâti et de tissu urbain.
La gestion économe de la ressource en eau se traduit dans l'AVAP par des préconisations en matière de traitement des espaces libres, de palettes végétales, méditerranéennes et adaptées au contexte local ou encore de traitement perméable des sols.

La présence du végétal d'accompagnement

Le bâti du front d'étang et son épaisseur pouvant accueillir des terrasses

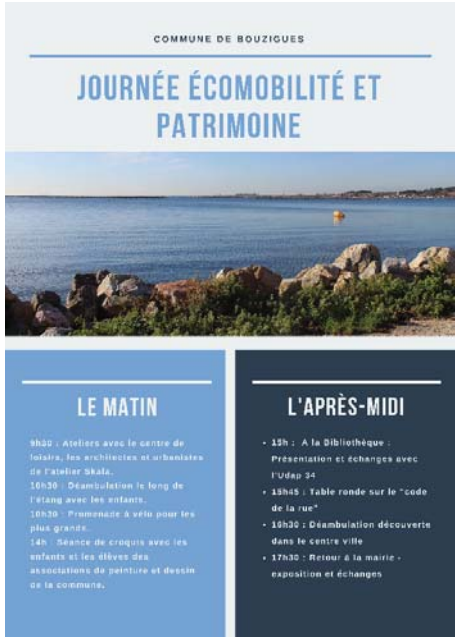
7. Concertation

CONCERTATION

7

Action numéro 1 :
Ateliers et ballades avec les enfants du centre de loisirs de la commune de Bouzigues.
Visite commentée du centre ancien et intervention commentée de Mme Harnequaux UDAP 34 à la bibliothèque municipale sur le rôle de l'ABF, le patrimoine et sa considération et les enjeux de la réalisation d'une AVAP.

Action numéro 2 :

Réunion publique //

Action numéro 3 :
Ballades urbaines //