

DEPARTEMENT DE L'HERAULT
COMMUNE DE PALAVAS-LES-FLOTS

PLAN LOCAL D'URBANISME

**5. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**

Vu pour être annexé à notre délibération du 24 mai 2017 arrêtant le P.L.U.

Le Maire, Christian JEANJEAN



Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Il s'agit d'une O.A.P. de type thématique qui regroupe les déclinaisons essentielles de l'objectif du P.A.D.D. intitulée « Préserver la qualité du cadre de vie en mettant en valeur le patrimoine naturel, agricole et urbain ».

Elle est composée de trois volets :

- La protection des espaces naturels et paysagers
- Les franges urbaines, à l'interface des paysages naturels et bâtis
- La préservation des paysages bâtis de la partie ancienne du centre ville.

1- La protection des espaces naturels et paysagers

Les espaces riches ou sensibles d'un point de vue paysager et / ou écologique doivent être préservés.

Il s'agit, en particulier, des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques.

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante. Ils abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent. Ils sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces. Ils comprennent tout ou partie des espaces protégés et les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité régionale, nationale voire européenne (Natura 2000).



Les corridors écologiques sont des liaisons fonctionnelles permettant des connexions (donc la possibilité d'échanges) entre des réservoirs de biodiversité. Ce sont des voies potentielles de déplacement pour les espèces.

Les corridors écologiques ne sont pas nécessairement constitués d'habitats « remarquables » et peuvent être des espaces de nature ordinaire.

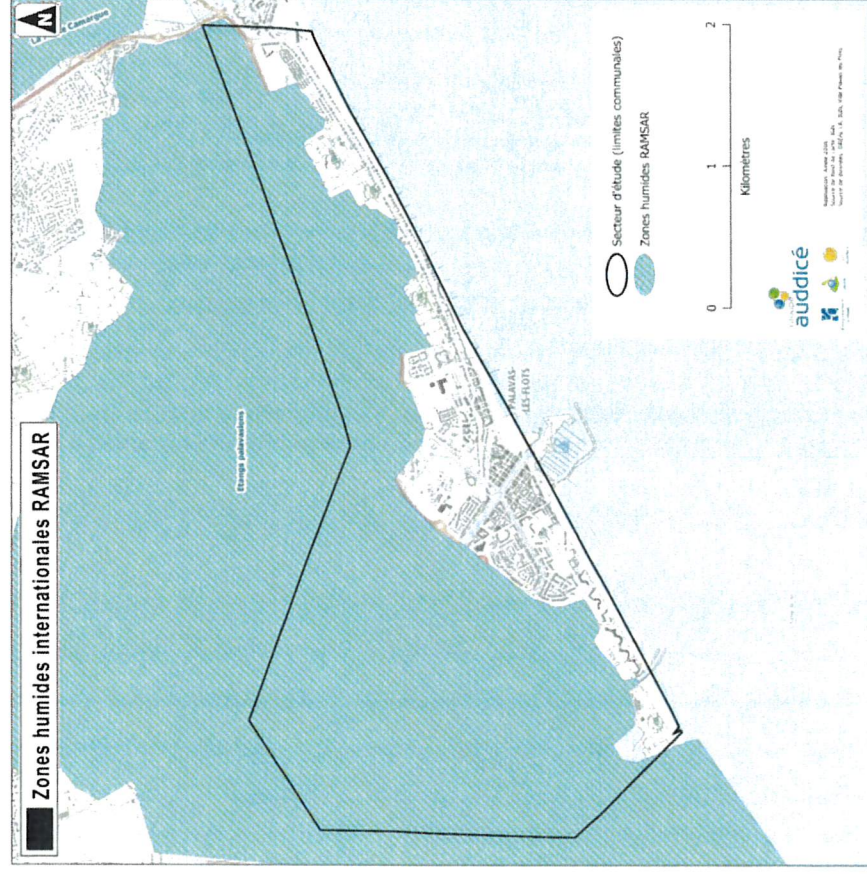
Sur le territoire de la commune de Palavas-les-Flots, les réservoirs de biodiversité sont principalement les plages et les étangs ainsi que leurs abords.

Pour une large part, il s'agit de zones humides. Le territoire de Palavas-les-Flots est, d'ailleurs, concerné par la convention relative aux zones humides d'importance internationale (dite convention RAMSAR, signée le 2 février 1971). Les étangs sont, bien sûr, intégrés au zonage

RAMSAR, de même que le plan d'eau attenant au parc du Levant et les espaces humides situés au Sud de la RD62E2.

Pour assurer la préservation de ces espaces d'intérêt écologique, un droit des sols restrictif et approprié doit être appliqué.

Outre leur intérêt environnemental évident, ces surfaces en eau sont aussi essentielles en termes paysagers. Elles permettent une multiplication des vues de type panoramique, un atout pour l'activité touristique, et ce sont des éléments structurants des paysages bâtis (voir l'analyse des paysages dans la partie diagnostic du rapport de présentation).



2- Les franges urbaines à l'interface des paysages naturels et bâtis



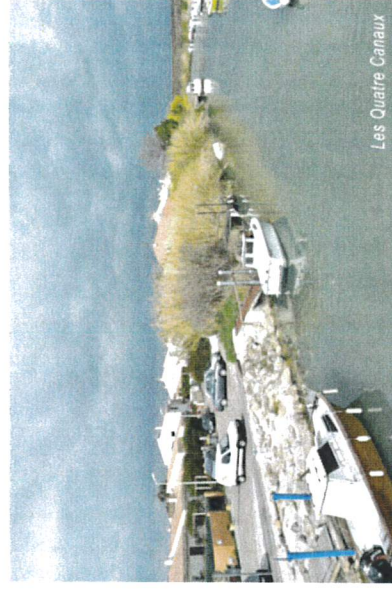
L'espace est globalement fortement urbanisé et les tissus bâtis, auparavant individualisés, se sont rejoints, comme par exemple entre Palavas-les-Flots et Carnon.

Les coupures résiduelles dans le tissu bâti sont donc précieuses : ce sont des corridors écologiques et des espaces de respiration à caractère naturel en termes de qualité du cadre de vie. Elles permettent également une meilleure lisibilité des paysages.

Sur le trait de côte, le grau du Prévost créé une coupure physique, au-delà de laquelle la situation de l'entrée de ville doit être stabilisée, pour rejoindre la plage de Villeneuve-les-Maguelone et l'île de Maguelone.

Une seconde coupure d'urbanisation doit être maintenue, elle se localise au-delà des 4 Canaux où l'espace aggloméré s'interrompt.

Au-delà de ces deux points (grau du Prévost et secteur bâti des 4 Canaux), toute nouvelle urbanisation est interdite afin de préserver les coupures d'urbanisation.



3- La protection des paysages bâtis de la partie ancienne du centre ville

La préservation des paysages bâtis de la partie ancienne du centre ville (c'est-à-dire la zone UA) s'opère via des prescriptions développées dans le règlement écrit et via l'identification de 60 bâtiments protégés par la Loi Paysage. La présente O.A.P. dresse une synthèse de ces dispositions.

En zone UA, le règlement écrit s'attarde sur la qualité de l'intégration des nouveaux bâtiments au tissu bâti existant du vieux centre.

Ainsi, toutes les modifications, extensions ou créations de bâtiments devront s'inspirer au maximum de la volumétrie, de la modénature et du caractère existant dans le vieux centre. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

D'autres prescriptions concernent les toitures : nombre de pans, pentes, intégration des éléments producteurs d'énergie *etc.*

En ce qui concerne les façades, d'une façon générale, les appareils de climatisation doivent obligatoirement être occultés de toutes perceptions visuelles depuis la voie ou l'espace public.

La réglementation relative au traitement des étages en loggias est détaillée selon qu'elle s'applique à l'avenue Maréchal Joffre - Avenue Maréchal Foch - Boulevard Sarraill, aux constructions bordant le Quai Paul Cunq et le Quai Georges Clémenceau du Quai du Chapitre à la rue Saint-Louis, ou bien encore aux constructions bordant la Place du Docteur Clément.



En outre, la commune souhaite préserver les témoignages architecturaux du vieux Palavas. Pour cela, 60 bâtiments ont été repérés au plan de zonage. Ils sont tous situés en zone UA.

Outre le permis de démolir, le règlement impose pour les modifications ou extensions, les protections réglementaires suivantes :

- Le respect du vocabulaire de la construction existante,
- Le maintien des rythmes des façades,
- Le maintien des tailles, dimensions et rythme des ouvertures,
- Le maintien des éléments de modénature, de ferronnerie ou de serrurerie,
- Des proportions ne gênant pas la lecture claire de la construction existante.

Les extensions devront présenter une hauteur inférieure ou égale à celle de la construction existante.

La démolition de la façade est interdite.

Les constructions protégées sont présentées en annexe au rapport de présentation.



