

# **MARCHES PUBLICS DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES**

**TRANSFORMATION DE LA ZPPAUP EN AVAP  
EN VUE D'UN CLASSEMENT EN SITE PATRIMONIAL  
REMARQUABLE**

**REFERENCE 17 LOU 01 PA**

**COMMUNE DE LOUPIAN**

-

**Mairie de Loupian  
Place Charles de Gaulle  
34140 LOUPIAN  
Tél: 04 67 43 82 07**

## **Cahier des Clauses Techniques Particulières**

## PREAMBULE

### Textes de référence :

- › Loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine
- › Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite loi Grenelle II (art 28)
- › Décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 relatif aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, articles D.642-1 à R.642-29
- › Circulaire du ministère de la culture et de la communication du 2 mars 2012

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, a institué une date couperet pour la transformation des zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) en aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

Pour cette raison, la commune de Loupian a décidé par délibération du conseil municipal du 16 novembre 2015, d'engager cette étude.

L'attente de la promulgation de la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine, explique aujourd'hui le retard accumulé pour le lancement de l'avis d'appel à concurrence, la commune souhaitant connaître les dispositions de la dite loi avant de démarrer effectivement l'étude. L'AVAP a aujourd'hui vocation à devenir un site patrimonial remarquable ; le contenu de l'étude doit répondre aux exigences de la loi CAP.

### **Les dispositions relatives aux ZPPAUP, aux AVAP et aux sites patrimoniaux remarquables prévues dans la loi relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine (loi CAP)**

La loi CAP a pour objectif de protéger et de mettre en valeur le patrimoine urbain et paysager par l'institution des sites patrimoniaux remarquables. La préservation des ZPPAUP et AVAP sera assurée par ce dispositif qui permettra de prolonger la politique de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine mise en œuvre depuis plus de 30 ans. Ainsi les ZPPAUP et AVAP existantes intégreront automatiquement les sites patrimoniaux remarquables et leurs règlements continueront de s'appliquer jusqu'à leur intégration dans le plan local d'urbanisme.

Dans un souci de clarification et de meilleure lisibilité, la loi propose de consacrer sous une appellation unique de " site patrimonial remarquable " les différents types actuels d'espaces protégés relevant du code du patrimoine. Mettant fin à la superposition de règles d'urbanisme dispersées dans divers documents pour un même territoire, le dispositif nouveau permettra d'identifier clairement les enjeux patrimoniaux dans un seul et unique document d'urbanisme " intégré ", facteur de lisibilité pour les porteurs de projets et les habitants.

L'AVAP, futur site patrimonial remarquable, a le caractère de servitude d'utilité publique.

### **Motivations de la commune :**

A l'occasion de la transformation de sa ZPPAUP en AVAP, la municipalité de Loupian souhaite poursuivre sa politique patrimoniale et de valorisation dans la logique territoriale d'une protection paysagère des villes du littoral du bassin de Thau. Bouzigues a également souhaité démarrer une AVAP, Sète a lancé la révision de sa ZPPAUP en AVAP, plusieurs sites inscrits au titre de la loi de 1930 préfiguraient et sont encore les témoins de ce besoin de protection de secteurs soumis à une forte pression urbaine et touristique : port de Marseillan, partie Est du village de Mèze, rives de l'étang de Thau sur la commune de Mèze et de Bouzigues, vieux port de Bouzigues.

La ZPPAUP de Loupian a été créée par arrêté préfectoral du 13 octobre 2000. Elle a fait l'objet d'une révision arrêtée le 22 mai 2006, pour permettre la création d'un collège et l'extension de la zone urbanisable vers l'ouest. La totalité du territoire communal est couverte par la servitude de ZPPAUP. Cette surface représente 2 350 hectares dont 787 sur l'Etang.

La procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols en vue de sa transformation en Plan Local

d'Urbanisme de Loupian a été prescrite le 14 mai 2014.

- Du point de vue de la surface des espaces protégés, l'AVAP sera réduite et concordera peu ou prou :
  - avec le secteur Z1 qui correspond au centre ancien, noyau médiéval et faubourgs du XIX<sup>ème</sup> siècle,
  - avec le site inscrit des rives de l'étang de Thau, y compris la zone conchylicole,
  - et avec tous les secteurs situés entre ces deux extrémités relevant d'un panorama exceptionnel à protéger (voir cartographies en annexe).
- Du point de vue de la forme, l'AVAP permettra de numériser, de cartographier et de géoréférencer les « données papier » issues de la ZPPAUP.
- Sur le fond, l'AVAP procédera aux mises à jour nécessaires du fait de l'évolution de son centre ancien, éventuellement s'adaptera aux nouveaux projets de la municipalité. L'AVAP considérera l'héritage urbain et architectural du centre ancien 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. Elle tentera également de répondre aux besoins de développement de la zone conchylicole sans omettre la qualité architecturale et la mise en valeur paysagère des rives du bassin de Thau.
- D'un point de vue réglementaire, l'AVAP envisagera les exigences environnementales et durables et abordera la question de la transition énergétique du diagnostic à l'écriture du règlement. L'AVAP est un outil de gestion qualitative se conjuguant désormais avec les objectifs de développement durable.

La complémentarité de l'AVAP et du PLU constitueront la toile de fond de la réflexion à mener, avec l'objectif, en application de la loi CAP, d'intégrer dans le PLU les secteurs de la ZPPAUP et règlements associés non repris dans l'AVAP (secteurs de garrigues, secteurs à caractère agricole et naturel notamment).

## **Article 1 : PRESENTATION DE LA COMMUNE**

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 dont les rayons de protection des 500 mètres recouvrent l'ensemble de la surface urbanisée, y compris les extensions de type pavillonnaire autour du noyau originel. Lotissement de maisons vigneronnes et grandes maisons de maître attestent également de l'essor du village au XIX<sup>ème</sup> siècle avec le développement de la viticulture.

La ZPPAUP témoigne à la fois du caractère d'exception du village, mais également de son écrin paysager, pas seulement ouvert vers les rives de l'étang, mais aussi, vers les terres agricoles et de garrigues au nord et tout autour de la commune. Un ensemble remarquable de capitelles et de murs en pierre sèches témoignent de l'occupation raisonnée d'un territoire aujourd'hui fragilisé par les conflits d'usage.

Le centre ancien s'est formé autour du castrum médiéval (dès le Xe siècle) et s'est développé dans l'enceinte fortifiée du XIV<sup>ème</sup> siècle et le long de l'ancien chemin royal (prolongement de la rue des logis).

Au XIX<sup>ème</sup> siècle et au début du XX<sup>ème</sup>, la période de prospérité viticole se traduit en une expansion du bourg qui y trouve sa forme actuelle.

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. Un des enjeux de l'AVAP sera bien de vérifier les règles qui permettront à l'activité d'exister et à la qualité du site de perdurer.

La commune de Loupian s'inscrit dans la communauté des Communes du Nord du Bassin de Thau, CCNBT, et avec la fusion au 1<sup>er</sup> janvier 2017 dans la grande Communauté d'Agglomération du Bassin de Thau, CABT, dont le projet de SCOT a été approuvé le 04 février 2012. La commune est soumise à l'application de la loi littoral. 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.

La commune est dotée d'un plan d'occupation des sols (POS) approuvé en 1997 qui a porté le développement du territoire depuis 20 ans. Ce document nécessite aujourd'hui d'être révisé en vue de définir un nouveau projet de territoire, porteur des valeurs de la commune et faisant siennes les exigences du développement durable et s'adaptant à l'évolution de contexte législatif initiée depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). Par ailleurs, il s'inscrit dans les politiques et dynamiques supra-communales qui se sont mises en place ces dernières années.

Par délibération en date du 14 mai 2014, la conseil municipal a prescrit la révision de son plan d'occupation des sols valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU), précisé les objectifs de ce document et défini les modalités de concertation avec la population, complétées par délibération du 27 août 2014. La commune a su conserver son caractère rural et compte le garder avec une urbanisation modérée et contrôlée.

## **Article 2 : MISSION AVAP**

### **1. Objet du marché :**

La présente mission a pour objet la transformation de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) et la réalisation des études nécessaires à la mise en œuvre d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) sur la commune de Loupian. Cette étude a pour but :

➤ de promouvoir la mise en valeur de son territoire qui présente un intérêt culturel, archéologique, architectural et paysager, par la prise en compte de son patrimoine bâti et des espaces y compris agricoles et conchylicoles, dans le respect du développement durable

➤ d'actualiser la ZPPAUP

➤ de protéger des secteurs bâtis ou naturels.

L'évolution d'une ZPPAUP en AVAP ne remet pas en cause l'étude initiale, mais est l'occasion de la faire évoluer. Toutefois, la ZPPAUP étant efficiente, l'actualisation sera à la marge et ne remettra pas en cause les principes généraux établis.

**Par ailleurs, un diagnostic environnemental a déjà été réalisé dans le cadre du PLU ce qui limitera le travail à fournir pour l'établissement du diagnostic environnemental qui complétera le diagnostic architectural et patrimonial de la ZPPAUP.**

**Le coût de l'étude sera étudié en conséquence.**

L'étude, conduite sous l'autorité du maire, comprend une phase de collecte, de repérage et d'analyses des données, une phase de propositions d'orientations et une phase de rédaction des documents définitifs constituant le dossier de l'AVAP.

L'AVAP se concrétisera à travers un document négocié qui comprendra quatre parties :

I. Un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental

II. Un rapport de présentation des objectifs de la création de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

III. Un règlement opposable aux tiers comportant des prescriptions

## IV. Des documents graphiques

### 2. Contenu détaillé des missions :

#### 2.a. Contenu de l'étude :

Afin que l'AVAP, engagée avant la parution de la loi CAP, puisse être transformée en site patrimonial remarquable, le contenu du dossier devra être conforme aux exigences d'un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine en application de *l'article L631-4 du Code du patrimoine*.

Le dossier réalisé devra ainsi comprendre :

- *un rapport de présentation des objectifs du plan, fondé sur un diagnostic comprenant un inventaire du patrimoine et des éléments paysagers sur le périmètre couvert par le plan;*
- *un règlement comprenant:*
  - a- des prescriptions relatives à la qualité architecturale des constructions neuves ou existantes, notamment aux matériaux ainsi qu'à leur implantation, leur volumétrie et leurs abords*
  - b- des règles relatives à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains;*
  - c- la délimitation des immeubles, espaces publics, monuments, sites, cours et jardins, l'identification des plantations et mobiliers urbains à protéger et à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et les prescriptions permettant d'assurer leur conservation ou leur restauration;*
  - d- des documents graphiques faisant apparaître le périmètre couvert par le plan, une typologie des constructions, les immeubles protégés, bâtis ou non, dont la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la requalification est imposée, et, le cas échéant, les conditions spéciales relatives à l'implantation, à la morphologie, aux dimensions des constructions et aux matériaux du clos et couvert.*

La mission conduite sous l'autorité du Maire, comprend :

- 1) Phase 1 - Diagnostic - Collecte, repérage et analyse des données
- 2) Phase 2 – Propositions d'orientations
- 3) Phase 3 – Élaboration - Rédaction des documents
- 4) Phase 4 - Validation : Avis CRPS, Avis PPA, Modifications éventuelles.
- 5) Phase 5 - Enquête publique : Procédure d'enquête publique, Analyse du rapport d'enquête, Concertation/commission.
- 6) Phase 6 - Approbation : Finalisation du dossier, Avis du préfet, Délibération du conseil municipal.

#### 2.b. Précisions de la mission en actualisation de la ZPPAUP déjà réalisée :

##### 1) Collecte des données, diagnostic et rapport de présentation :

Cette analyse préliminaire reprend notamment l'inventaire des immeubles repérés dans la ZPPAUP, l'expertise, l'actualise et complète le cas échéant l'inventaire des bâtiments à protéger (ou éléments, ou îlots).

Le diagnostic comprend une analyse du territoire, à différentes échelles qui doit aussi prendre en considération les questions liées aux préoccupations environnementales, permettant notamment de déterminer des objectifs d'économie d'énergie, au regard de l'implantation des constructions, des matériaux utilisés et des modes constructifs.

Le rapport de présentation en effectue la synthèse.

##### 2) Proposition d'orientations

Ces orientations seront générées par les conclusions des analyses préliminaires ou diagnostic. Elles constituent le cadre que les partenaires se donnent pour construire le projet et seront reprises dans l'ensemble des documents qui feront l'objet de l'arrêté de création de l'AVAP.

Les orientations précisent les objectifs à atteindre, valident ou reprennent la délimitation du périmètre

proposé de l'AVAP, énoncent les grandes lignes de l'énoncé des règles. Ces propositions prendront en compte l'ensemble des projets d'aménagements, de mise en valeur et de développement de la commune.

Le périmètre pourra être décomposé en plusieurs secteurs de caractéristiques différentes ; il devra être validé par la commission locale de l'AVAP.

### **3) Documents définitifs**

Le prestataire assumera la mise en forme définitive de l'étude.

➤ Une synthèse du rapport de présentation devra également être rédigée pour la présentation en Commission Régionale du Patrimoine et des Sites

➤ Les prescriptions du règlement devront être accompagnées de recommandations et de dessins qui viendront les préciser ou les illustrer, mais la distinction entre les prescriptions réglementaires et les recommandations devra être claire.

➤ Le document graphique portant la délimitation de l'AVAP délimitera des secteurs clairement identifiés, précis et lisibles à la parcelle

Le prestataire peut apporter une connaissance sensible du bâti ou du paysage (croquis d'ambiances paysagères, relevés d'architecture, carnet de détails, etc.).

Les documents graphiques et les prescriptions feront l'objet d'une mise en forme spécifique et cohérente en collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Il conviendra également de faire en sorte que les documents expriment les lignes générales des aspects paysagers dans un volet particulier.

### **4) Le thème particulier du développement durable**

L'AVAP est un outil de gestion qualitative du territoire se conjuguant avec les objectifs de développement durable. La compatibilité du bâti ou des espaces avec les travaux ou installations contribuant au développement durable est ainsi prise en compte. De fait, la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti ancien constituent en elles-mêmes des réponses : les modes constructifs traditionnels sont performants et l'usage de matériaux locaux et la perpétuation des savoir-faire participent d'une logique d'économie durable.

Les thèmes suivants seront obligatoirement traités :

✓ **économie d'énergie** : isolation (y compris confort d'été) et préservation de l'inertie thermique du bâti ancien, menuiseries

✓ **énergies renouvelables**

✓ **environnement** : réflexion sur le recensement des plantations à conserver ou à créer en tant que facteur d'organisation et de symbolisation d'un paysage antique.

En conservant à l'esprit que le Grenelle de l'environnement exclut de ses recommandations les espaces protégés.

### **3. Périmètre d'étude et suivi de l'AVAP :**

La délimitation de l'AVAP sera élaborée en concertation ; toutefois un périmètre d'études est déjà suggéré (voir annexes).

La mission d'étude comportera la préparation, l'animation et la rédaction des procès verbaux des réunions, y compris celles de la commission locale de l'AVAP. Ces réunions seront organisées en nombre suffisant pour mener à bien l'ensemble de la procédure.

Les prestations du chargé d'étude comprendront également :

- > la présentation en commission régionale du patrimoine et des sites (CRPS). A cette fin, il préparera un document de synthèse de l'étude et un power-point de présentation.
- > l'aide à la commune dans le cadre des procédures administratives et d'enquête publique.
- > la rectification des documents pour mise au point
- > la fourniture des documents ou panneaux nécessaires à la concertation publique
- > l'édition finale du nombre de dossiers nécessaires pour les différentes consultations, soit 10 exemplaires sous forme papier.
- > la fourniture de l'ensemble des documents définitifs sous forme numérique aux formats suivants:

texte : . rtf

documents mis en page : .pdf

photographies : .jpg

dessin vectoriel : .shp

**Géo-référencés avec rattachement altimétrique au système de projection Lambert 93.**

**Une attention particulière sera portée à la remise des bons formats, la future AVAP devant être reportée sur l'atlas des patrimoines du ministère de la culture et de la communication et sur le géo-portail de l'urbanisme.**

#### **4. Conduite de la concertation :**

Conformément aux modalités de concertation définies dans la délibération portant sur l'AVAP, le prestataire devra assurer:

- l'animation d'une réunion publique dans le centre socioculturel « Nelson Mandela » de Loupian
- le bilan de la concertation en complément de celui réalisé par la ville
- le contenu technique pour une communication plus large (articles journaux, site internet de la commune et bulletin municipal)

#### **5. Compétences requises :**

L'étude sera réalisée par un architecte devant avoir des compétences en matière de patrimoine, d'urbanisme et de paysage avec des références d'études dans ces domaines.