LE VILLAGE

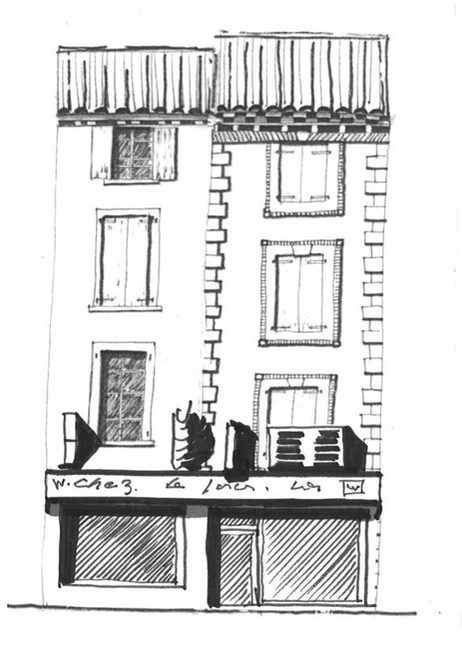
EVOLUTION DU BATI TRADITIONNEL

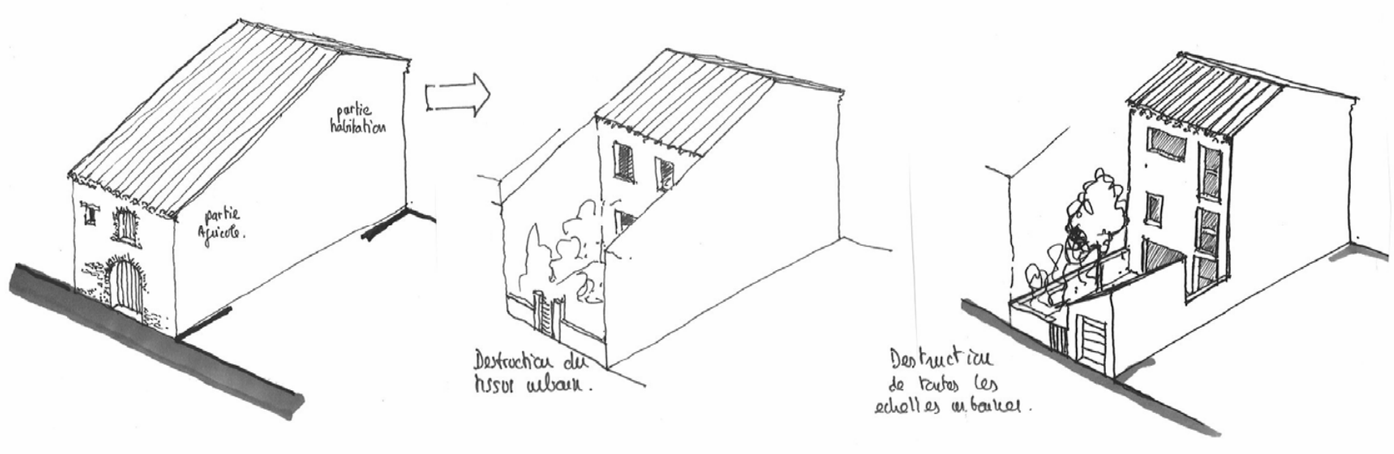
- ✓ Evolution commerciale :
  Des commerces se sont installés en rez-de-chaussée des constructions. Ce sont essentiellemnt des constructions « d'habitation » qui ont accueilli ces commerces.
  L'ancien commerce étroit et avec une petite vitrine s'est développé et occupe souvent la totalité du rez-de-chaussée rendant l'accès aux étages impossible depuis l'extérieur.

- ✓ Evolution fonctionnelle :
  Les bâtisses « agricoles » devenant inutiles sont remplacées par des habitations.
  Pour certain bâtiment , cela s'est fait sans que l'identité de la façade soit bouleversée mais hélàs souvent cette nouvelle fonction a nécessité des transformations esthétiques fondamentales qui banalisent les façades et introduisent un troisième type de bâti. Heureusement ce troisième type garde un volume simple qui s'intègre bien à l'image générale du village.

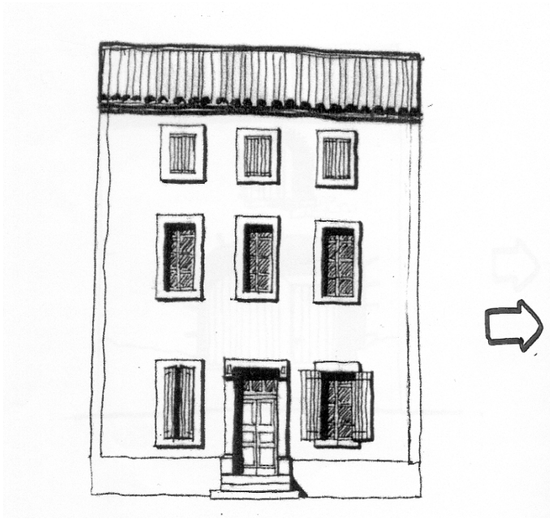
- ✓ Evolutions architecturales principales :
  - La volonté des occupants d'avoir plus de jour à l'intérieur des maisons a fréquemment amené des élargissements de baies vitrées qui « cassent » le rythme des façades.
  - La nécessité réglementaire de créer des parkings a amené les occupants à défoncer les parties basses des constructions pour pouvoir posséder l'indispensable garage.
  - L'humidité des soubassements a amené beaucoup de propriétaires à créer des soubassements en pierres plaquées (type Opus) dont l'effet est destructeur sur le rythme d'ensemble de la façade.
  - Le désir de posséder un espace extérieur a amené beaucoup de propriétaires à chercher soit une terrasse sur le toit (problème de l'impact de cette terrasse en vue plongeante depuis le château), soit une terrasse en dernier niveau qui brise trop souvent alors le système de corniches et tuiles très sensible depuis la rue.
  - Enfin, l'étroitesse de façade de beaucoup de maison a amené des regroupements qui n'ont pas toujours su garder l'identité de chaque maison initiale.

- ✓ Les ruines :
  Pour mieux éclairer la maison d'habitation, des constructions agricoles arrières ont été rasées ou laissées à l'abandon afin d'agrandir la partie libre de la parcelle. Ceci a pour conséquence de « casser » la trame de la rue en ouvrant à l'excès la parcelle sur l'espace public.





LE VILLAGE



Quelques problèmes typiques dans l'évolution des bâtiments d'habitation

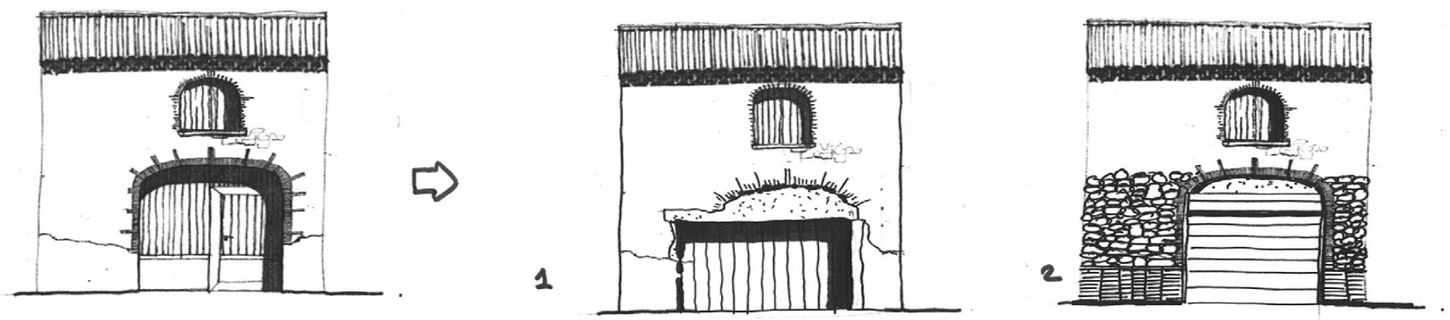
1) Soubassement en opus.
   Fenêtres élargies en rez-de-chaussée.
   Enduit écrasé coupant et banalisant la façade.

2) Garage cassant les alignements et l'échelle.
   Fenêtres de mauvaise dimension.
   Volets roulants.

3) Jointoiement des pierres.
   Fenêtres sans unité et dans le sens horizontal.
   Protections ponctuelles sur fenêtre.

4) Terrasse en toiture détruisant le volume vu du Château et l'alignement de façade (plus de corniche).
   Ferronnerie préfabriquée sans réflexion.

LE VILLAGE



Quelques problèmes typiques dans l'évolution des bâtiments agricoles

1. Ouverture d'un garage pas dans l'axe et sans échelle.

2. Coffre de rideau roulant en saillie.
Jointoiement excessif et traitement trop fort du bas de façade.

3. Destruction du rythme et de l'échelle de la façade. Négation des niveaux anciens.
Encadrements.

4. Surélévation conçue comme un empilement et non comme une structure ajoutée. Trop de type d'ouverture.

LE VILLAGE

LES DONNEES PRINCIPALES A RESPECTER LORS DE TRAVAUX SUR LE BATI ANCIEN

Les principes qui suivent sont plus détaillés lors de la partie réglementaire.
Une étude plus détaillée des problèmes de l'évolution du bâti et des possibilités de résolution est proposée en annexe de la ZPPAUP avec en plus des exemples concrets et un schéma type de dossier.
Tout ceci est destiné à faciliter la réflexion aussi bien des candidats aux travaux que des personnes chargées de contrôler les permis de construire.
Chaque cas est biensûr un cas particulier et nous ne pouvons ici donner que des éléments assez généraux permettant de résoudre la plus grande partie des problèmes traditionnellement posés par les dossiers analysés depuis le début de l'étude.

- ✓ Préserver et renforcer si possible la typicité du bâti « agricole ».
  La différenciation entre maison d'habitation et bâtiment agricole est une donnée essentielle et même si ce dernier perd sa fonction au profit d'un logement, il doit garder ce qui fait son caractère. Beaucoup d'anciens bâtiments agricoles ont déjà été modifiés sans se soucier de la typicité et un effort devra être fait à leur niveau lors de travaux pouvant se présenter dans l'avenir.
  - Enduit à pierres vues de base de liant naturel.
  - Pas d'encadrement.
  - Grande ouverture en partie basse.
  - Eviter les ouvertures plus larges que hautes.
  - Toiture tuile.
  - Possibilité très fréquente de surélévation.

- ✓ Préserver et renforcer si possible la typicité du bâti « habitation ».
  - Enduit couvrant à base de liant naturel.
  - Encadrements linteaux et appuis.
  - Dimensions des ouvrants toujours verticales.
  - Rythme de la façade.
  - Eviter les surélévations.

- ✓ Les toitures seront en tuiles, en évitant tout « crevé ». Les « crevés » existants devront disparaître lors des travaux à venir. Les tuiles utilisées devront être majoritairement anciennes ou vieillies et exclusivement en terre cuite.

- ✓ La liaison « espace public - façade » est une donnée souvent négligée et pourtant essentielle. Eviter les soubassements en « Opus » ou en « brique », leur préférer les soubassements en pierre d'une seule hauteur (souvent bouchardée) ou en enduit (surépaisseur). Possibilité, si l'espace public le permet, de légère tonnelle sans poteau, accrochée à la façade.

- ✓ Eviter les garages dans les bâtiments d'habitation.

- ✓ Respecter l'intégrité de la parcelle et particulièrement préserver les alignements de façade à l'arrière sur rue.

LES DONNEES PRINCIPALES A RESPECTER LORS DE TRAVAUX SUR L'ESPACE PUBLIC

Chaque rue est là aussi un cas particulier, mais quelques principes peuvent être mis en évidence :

- Ne pas contrarier la « pureté » du tracé par des formes trop « fantaisistes » des revêtements de sol et au contraire privilégier le caractère unitaire ce qui n'empêche nullement les « attentions » de détail.
- Faire attention aux pieds des constructions en variant les liaisons entre verticalité et horizontalité. Quand cela est possible maintenir une « zone tampon » entre façade et circulation permettant l'installation de treilles ou plantations.
- Prévoir un verdissement par arbres à tige en évitant les bacs et autres mobiliers trop artificiels.
- Prolonger les rues en respectant leur tracé même si cela nécessite des emmarchements (« débloquer » les impasses en créant des cheminements vers les terrains non bâtis).

LES DONNEES PRINCIPALES A RESPECTER LORS DE TRAVAUX SUR LES COMMERCES

Ici aussi biensûr des cas particuliers et des principes généraux :

- Ne jamais traiter le commerce sur l'ensemble de la façade rez-de-chaussée et laisser « descendre » la maçonnerie de l'immeuble.
- Préserver les entrées d'immeuble clairement lisibles en dehors des façades commerciales.
- Si commerce implanté sur plusieurs maisons, garder des caractéristiques propres à chaque maison dans le traitement de leurs façades rez-de-chaussée.
- Eviter si possible les rideaux métalliques opaques.
- Eviter les coffres saillants et d'une façon générale les habillages en saillie sur la sous face maçonnée de la façade.
- Utiliser les matériaux traditionnels des façades de Leucate (enduits, pierre, bois, verre, ...). Plus de 0,60m de large et de haut. Privilégier les enseignes figuratives en métal (particulièrement pour les drapeaux).

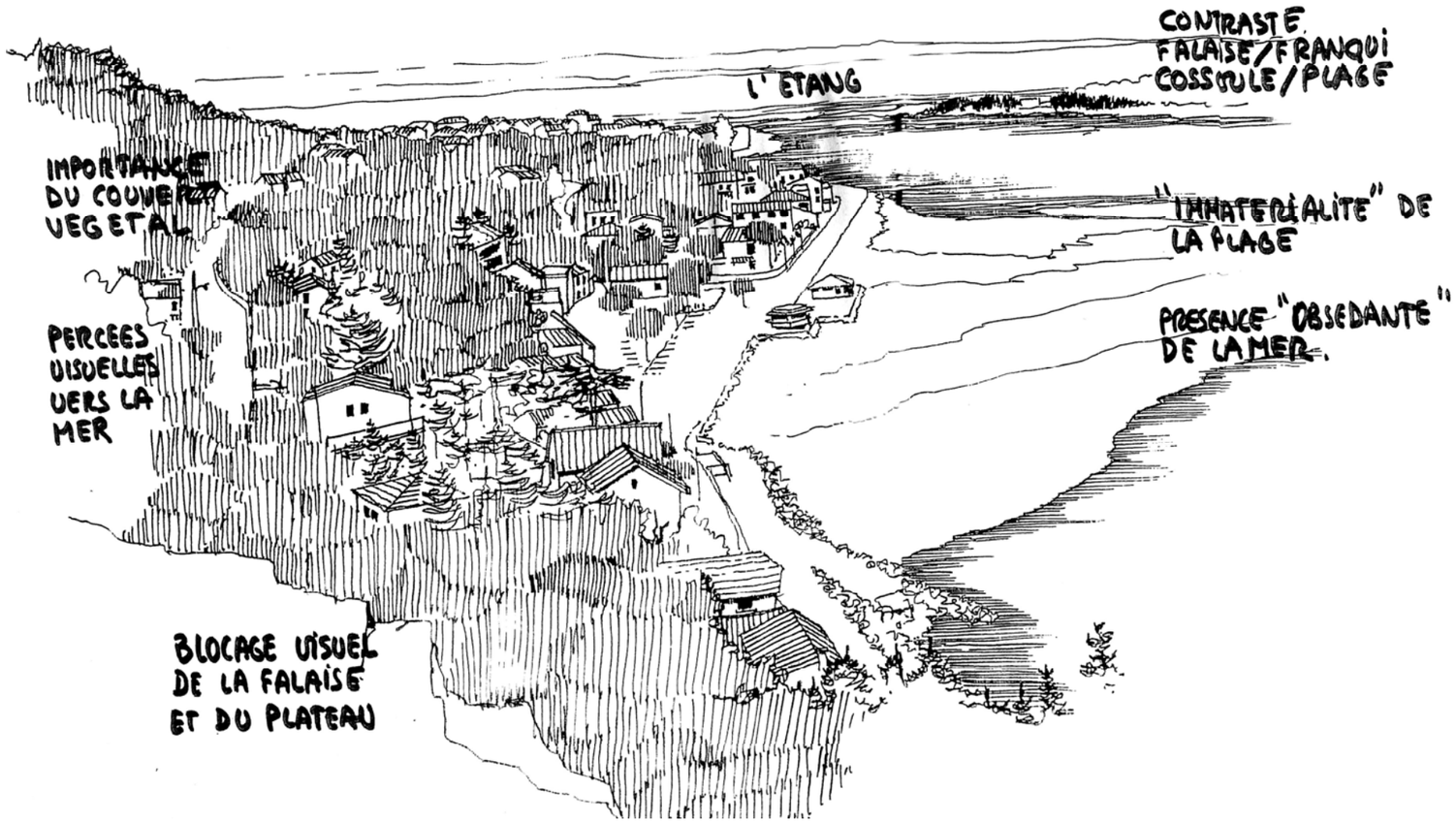
LA FRANQUI

UN TISSU URBAIN INEXISTANT :

- ✓ La Franqui (dans sa partie la plus ancienne c'est-à-dire la plus à l'Est) se caractérise par son exposition Nord, ses vues sur la mer, son terrain pentu jusqu'à la falaise et sa juxtaposition de « villas ».
  Il n'y a pas de tissu urbain mais des voies qui serpentent en suivant plus ou moins les courbes de niveaux et une succession de maisons et jardins qui donnent à l'ensemble une ambiance un peu « belle époque ». L'aménagement de la berge sur le Grau, réalisé récemment, souligne ce caractère bord de mer du début du siècle et l'ensemble de cette partie de La Franqui a donc une atmosphère bien spécifique qu'il est très important de conserver.

- ✓ Une présence dominante de la falaise, des pins et du plateau :
  La Franqui est blottie sous la falaise, presque invisible sous ses pins.
  La partie plus récente s'étant construite vers l'Ouest par des terrains plus plats et plus larges est malheureusement plus visible. Heureusement cette partie neuve a respecté les pentes en terrasses qui grimpent vers le plateau et la silhouette générale du relief n'a pas été détériorée.

- ✓ Des vues permanentes vers l'eau (l'étang, le Grau, la mer) :
  Ces vues font de La Franqui un bâti suspendu en dessus de l'eau ; un bâti un peu insécurisant où les rapports à l'eau sont essentiels.
  Ces percées vers le bas, vers les étangs, vers la mer sont essentielles et doivent être conservées.
  Elles pourraient, pour des parties nouvelles, être le caractère dominant des espaces publics afin que depuis les voies on ne perde jamais ce contact entre terre et eau.



LA FRANQUI

UN VEGETAL DE QUALITE :

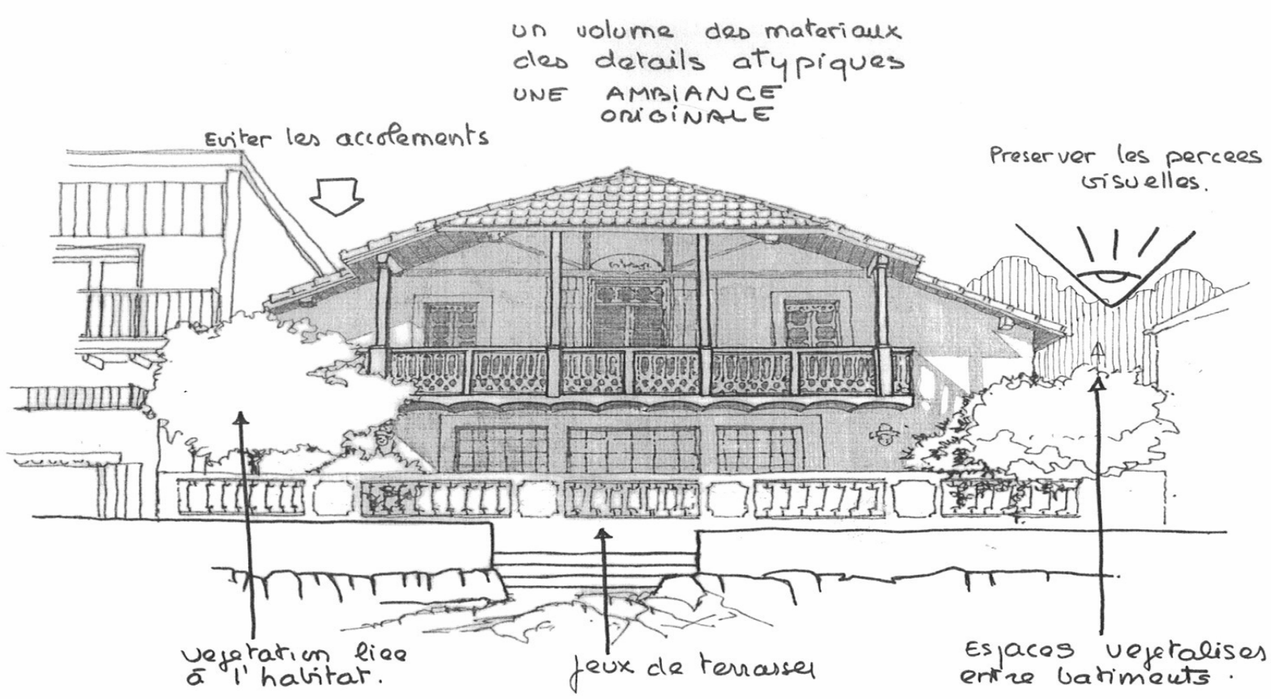
- ✓ Une richesse végétale caractérise également La Franqui, les pins ont déjà été évoqués mais il faut également souligner la richesse des végétaux qui composent les jardins : lauriers, palmiers, jasmins, magnolias, ...
  Tout confère à transformer au printemps l'atmosphère dure et austère hivernale en un bouquet accueillant et dépaysant.
  Les plantations sur le domaine public ne sont hélàs pas à la hauteur et un effort doit être fait à ce niveau.
  Là aussi, pour les voies et espaces publics des extensions, il y a matière à réflexion et à création d'ambiances très différentes de celles recherchées dans les extensions du village.

LA FRANQUI

UN BATI ATYPIQUE

- ✓ L'architecture des maisons les plus intéressantes est indéfinissable. Sa seule caractéristique est son originalité. On y trouve des colombages, des tourelles, des façades principales en pignon, des bow-windows, du bois, des tuiles plates; des colonnades, des balustres, des rocailles, ... Ceci va de la maison « de pêcheur » verticale avec son garage à bateau en dessous, jusqu'au petit palais en passant par du baroque, des toitures basques ou des chalets presque montagnards.
  Certaines maisons récentes ont su se mettre à l'unisson et l'on peut observer des créations au porte-à-faux audacieux, des maisons en bois non traitées...
  Malheureusement, toutes les constructions récentes ou les restaurations ne savent pas garder cette originalité et beaucoup banalisent le paysage bâti avec des standards passe-partout.
  Les quartiers récents sont eux sans aucun intérêt ni urbanistique, ni architectural.

- ✓ Comment intervenir sur une telle architecture ?
  Ici pas de « recette », pas de typicité simple, pas de matériaux imposables. Quelques règles seulement :
  - Chercher un parti fort dans la construction et ne pas banaliser le parti en cas de restauration.
  - Travailler les détails architecturaux (garde-corps, cheminées, fenêtres, couleurs, ...).
  - Garder le caractère de grosse maison même si elle est divisée et éviter les immeubles de plus de quatre logements.
  - Eviter absolument toute urbanisation en linéaire homogène en imposant des « coupures », des variations de hauteur et une végétation.
  - Préserver des percées visuelles vers la mer et le Grau pour les rues situées en dessus de la construction.
  - Lier construction et espaces verts.
  - Jouer sur la déclivité lorsqu'elle existe.
  - Préférer les clôtures végétales aux clôtures bâties.



LA FRANQUI

LA FRANQUI

ANALYSE DETAILLEE DU BATI ET DES ESPACES LIBRES PRIVATIFS

Relevé de l'état du bâti (partie ancienne de La Franqui).
A l'inverse du village, on ne peut raisonner ici par rapport à un type, à une qualité, à une architectonique de base puisque tout est cas particulier.
Il est apparu donc nécessaire de faire une étude à la parcelle qui montre :

- Qualité du bâti (élément subjectif et temporel) :
  - **Exceptionnel :** bâtiment méritant à lui seul une protection. Une démarche de classement pouvant être entreprise sur ce bâtiment et sa démolition est interdite.
    A La Franqui, aucun bâtiment ne mérite vraiment un tel classement, sauf peut-être la maison de Henri De Montfreid pour des raisons esthétiques mais aussi historique et littéraire (son caractère indépendant et inclassable est une belle illustration de l'ambiance de La Franqui).

  - **Remarquable :** bâtiment dont le caractère est intéressant et dont la dégradation serait une perte pour l'ambiance de La Franqui.
    Sa destruction est interdite sauf reconstruction en tenant compte des caractéristiques du bâtiment existant. Des transformations sont possibles à condition qu'elles renforcent les caractères dominants du bâtiment et de l'espace vert environnant.

  - **Intéressant :** bâtiment présentant un intérêt dans sa typicité ou par un élément de son bâti.
    La démolition d'un tel bâtiment est regrettable mais pas interdite. Il serait préférable de le transformer en lui donnant plus de caractère.

  - **Sans remarque :** bâtiment sans remarque particulière.

  - **A revoir :** c'est un bâtiment qui abîme l'ambiance de La Franqui en ne respectant pas ce qui en fait le caractère et en ayant un impact visuel assez fort.
    Sur ces bâtiments, un travail architectural est à recommander.

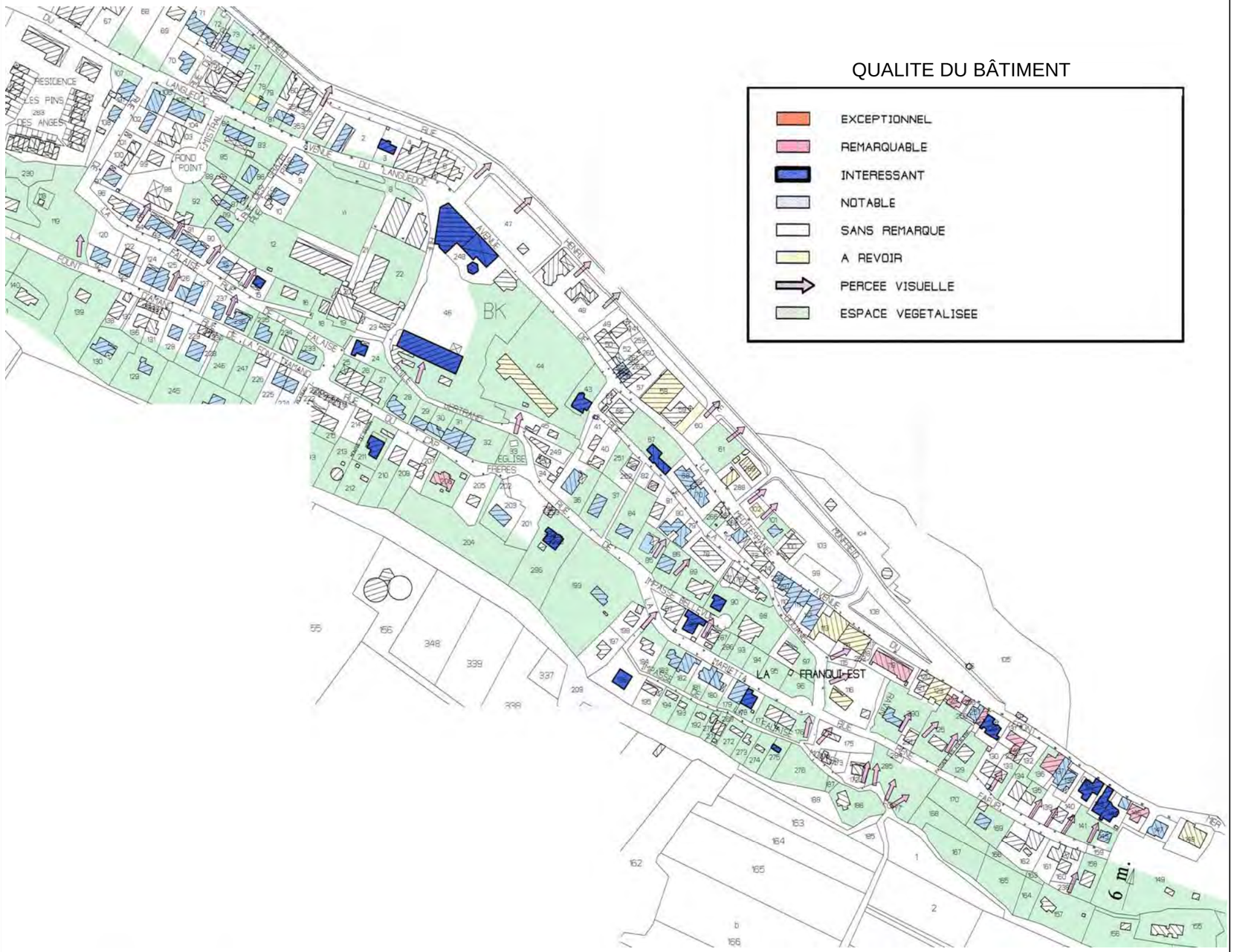
  - Les bâtiments exceptionnels et remarquables feront l'objet de fiche spécifique les décrivant avec photographies.

- Percée visuelle :
  Les principales percées visuelles sont notées sur les plans et devraient être maintenues. Ceci n'exclut pas la construction ou la restauration mais en maintenant, même partiellement, la percée.

- Espace végétalisé :
  Les plus grands et beaux jardins sont notés. Bien entendu le végétal ne doit pas empêcher la construction dans les zones où celle-ci est autorisée. Mais pour de tels terrains, un état et un repérage des végétaux existants doivent être demandés, une conservation maximale recherchée et des mesures compensatoires proposées (plantations, avec précision des essences, des tailles et du système d'arrosage).

LA FRANQUI

CARTE CENTRE VILLE LA FRANQUI



LA FRANQUI

EVOLUTIONS REGRETTABLES DU BATI DE LA FRANQUI

- ✓ Dans la partie ancienne (partie analysée), l'évolution concerne plus les nouvelles constructions que la modification des villas existantes.
  Plusieurs évolutions sont regrettables car entraînant une banalisation du paysage de La Franqui et un affaiblissement de ce qui fait sa forte et si particulière ambiance.

  - Bâti collectif, hors d'échelle (par rapport aux villas individuelles), formant petit à petit un « front de mer ».

  - Bâti banal, répondant aux standards de la construction « bord de mer » ou « régionale » (volumes, enduits, matériaux, ...).

  - Fermeture progressive des percées visuelles vers la mer.

  - Disparition du couvert végétal arbustif (les pins sont coupés et non-remplacés).

  - Végétal sans variété. Manque d' « exotisme » dans les végétaux choisis, souvent plus assez liés à la construction.

- ✓ Dans les parties plus récentes de La Franqui, on assiste à un paysage architectural « médiocre », ressemblant à toute la production française banale actuelle. Pas d'image forte, plus de référence à l'eau et à la mer, végétal presque absent, clôtures banales, ... une banlieue classique.

LEUCATE PLAGE

- ✓ Un site exceptionnel et gâché :
  La fin de la falaise, une série de terrasses venant border le plateau en dominante sur le Lido, directement sur la mer et sur l'étang de Leucate.
  Imaginer ce site sans maison ou avec une architecture discrète, en partie basse, épousant les terrasses, ... un rêve à oublier.
  Si l'importance du relief est encore bien sensible, si son opposition avec l'étang et son reflet dans l'eau donne encore certain jour la mesure de ce que fut le site, nous avons aujourd'hui sous les yeux, un paysage construit hétéroclite et sans charme.
  Ces maisons et immeubles ne font pas, comme à La Franqui, un site étrange, mais une sorte de « falaise construire », un « balcon sur la mer » qui n'a pas sa place dans une zone protégée.

- ✓ Pourquoi la ZPPAUP :
  Pour pouvoir lier plateau et Lido. Il est paru nécessaire d'englober Leucate Plage, mais les seules recommandations que l'on trouvera dans la ZPPAUP concerneront :
  - Les couleurs du bâti.
  - Les mesures en cas de reconstruction.
  - Les espaces publics.

- ✓ Un parti végétalisation :
  Devant l'absence de caractère du bâti, il semble que le seul parti possible pour la collectivité soit d'envisager des campagnes de plantation d'arbres et d'arbustes sur toutes les voies, tous les espaces possibles.
  Par ailleurs, une proposition importante de terrain végétalisé sera à demander pour tout nouveau permis de construire (35% minimum) avec la spécificité des essences, des tailles et du système d'arrosage retenu.

- ✓ Le Lido :
  Il serait souhaitable d'empêcher toute construction de toutes sortes sur le Lido. A l'heure actuelle, une zone constructible en extension Sud de Leucate Plage existe et pose problème.

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

L'inventaire et la carte des sites archéologiques répertorient et positionnent l'état actuel des connaissances sur le site de LEUCATE.

1. (n° inv. 11 202 001) Grotte des fées, grotte habitat et sépulcrale préhistorique.
X : 657,090 ; y 3066,640, parcelles n° 230, 231

2. (11 202 002) Cap de Front, habitat gallo-romain
X : 657,350 ; y 3062,075

3. (11 202 003) La Franqui, habitat gallo-romain
X : 656,650 ; y 3070,910

4. (11 202 004) Les Coussoules, habitat gallo-romain
X : 656,625 ; y 3071,260, parcelles n° 16 à 30

5. (11 202 005) Fort ou Fanal de la Haute Franqui, tour, fortification militaire, phare
X : 657,780 ; y 3069,990, parcelles n° 61, 64, 65

6. (11 202 006) Tambaritz ou la Distillerie, habitat gallo-romain
X : 654,680 ; y 3070,780, parcelle n° 120

7. (11 202 007) Leucate, fortification militaire moderne.
X : 655,960 ; y 3068,080, parcelles n° 61, 64, 66, 67, a

8. (11 202 008) Le château, citadelle moderne
X : 656,230 ; y 3067,860

9. (11 202 009) Leucate-Corrège, habitat préhistorique
X : 656,600 ; y 3061,500

10. (11 202 010) Batterie du Petit Cap, fortification militaire moderne
X : 658,540 ; y 3069,740, parcelle CL n°251 du cadastre 1994
11. (11 202 011) Epave gallo-romaine de Fourcade
X : 658,040 ; y 3063,800

12. (11 202 012) Champs du Puits, habitat du IIe âge du Fer
X : 656,360 ; y 3070,040, parcelles BW n° 40 à 43

Dans cette liste, seuls les points 1, 3, 4, 5, 7, 8, 10 et 12 sont le périmètre de la ZPPAUP.

APPROCHE REGLEMENTAIRE

SERVITUDES DE PROTECTION DES MONUMENTS

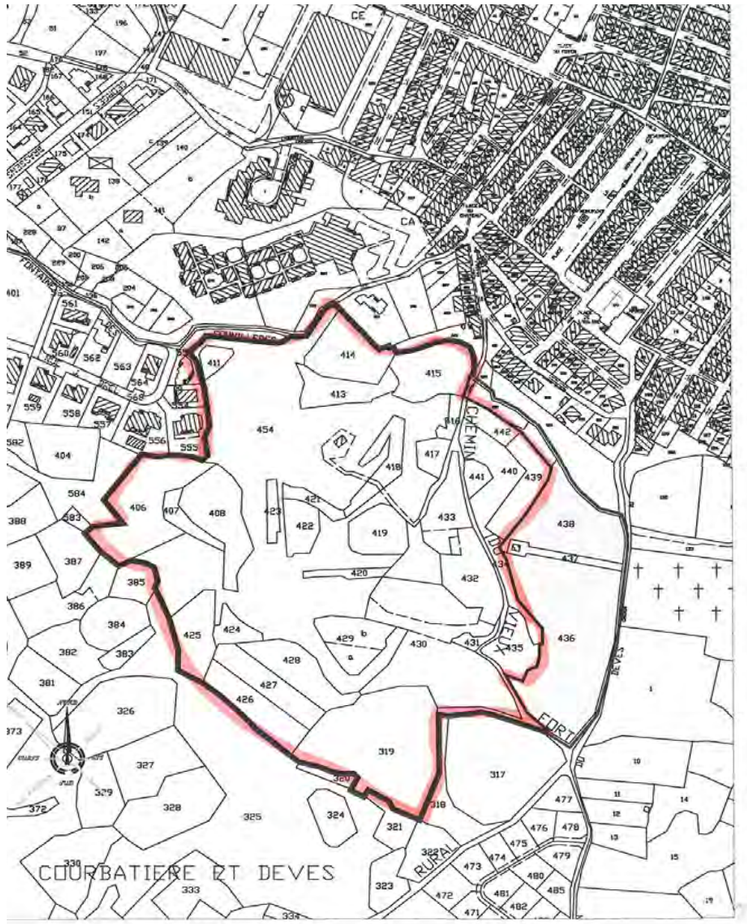
- Monument classé

Il s'agit de la grotte des Fées, protégée pour ses peintures. Il semble qu'une démarche en vue du déclassement de ce monument soit entrepris.
Cercle de protection classique de 500m.
Le monument ne se visite pas, son accès est protégé par une simple clôture fréquemment rompue par des personnes cherchant un abri dans la cavité d'entrée.

- Monuments inscrits

La redoute de La Franqui qui sur le sommet de la falaise domine la mer à la pointe extrême de la petite station balnéaire.
Il est à noter une « cabane » transformée en résidence secondaire à quelques mètres de ce monument et gâchant sérieusement son environnement.

Les vestiges du château situés à Leucate Village sont inscrits au titre des monuments historiques par arrêté préfectoral du 28 juillet 2006.



- Site inscrit

Site inscrit de Leucate et de Lapalme.
Falaise et plateau de Leucate.
Site couvrant la totalité de la presqu'île à partir du tracé de la voie ferrée mais ne comprenant pas les Coussoules ni le Lido de Leucate Plage.
Le site inscrit date du 23 décembre 1986.

LA LOI LITTORAL ASSURE UNE PROTECTION DU SITE

- ✓ La loi Littoral de 1986 s'applique sur le rivage de la mer mais aussi sur ceux des étangs.
- ✓ Elle rend inconstructible toutes les zones naturelles et limite les extensions urbaines.

LES SERVITUDES D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme de LEUCATE a été approuvé le 25 août 2007.

Dans le périmètre de la ZPPAUP, le PLU de Leucate se divise

- En zones naturelles :
  N : Zone naturelle non équipée avec protection du site et des paysages.

- En zones agricoles :
  A : Protection des activités traditionnelles (agricole et conchyliculture).

- En zone à urbaniser :
  AU : Urbanisation à long ou moyen terme pour habitat, activités, tourisme et sports.

- Et en zones urbaines :
  UA : Partie ancienne.
  UB et UC : Extensions récentes.
  UD : Parties touristique et balnéaire.
  UF : Partie ferroviaire.
  UG : Campings et parcs résidentiels de loisirs.
  UH : Partie urbaine de Leucate Plage située sur le versant du plateau, nécessitant des précautions particulières.

Le PLU permet de :

- Entériner la non-constructibilité du plateau et des rives.
- Protéger certains sites non clairement identifiés comme le château et ses abords.

Toutefois, Les zones trouvent là une protection locale mais fragile car pouvant évoluer avec les transformations des documents d'urbanisme.