ANNEXE

Eléments à protéger pour motif paysager, patrimonial ou écologique

Introduction

• Eléments de paysage et de patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

Les éléments de paysage et de patrimoine bâti à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour motif d'ordre culturel, historique ou architectural identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont repérés au règlement graphique sous une trame spécifique et décrits dans la présente annexe. Ils sont classés en 5 catégories :

- Les séquences urbaines remarquables
- Les bâtiments et ensembles bâtis remarquables
- Les parcs et jardins remarquables
- Les axes structurants paysagers
- Les arbres remarquables isolés
- Eléments à protéger pour motif d'ordre écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

Les éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont repérés au règlement graphique sous une trame spécifique et décrits dans la présente annexe. Ils sont classés en 2 catégories :

- Les ripisylves
- Les zones humides
- Le régime d'autorisations d'urbanisme associé :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L151-19 ou L151-23 sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R421-23 h) du code de l'urbanisme.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L151-19 ou L151-23 sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R421-17 d) du code de l'urbanisme.

Les clôtures édifiées dans un secteur identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L151-19 ou L151-23 sont soumises à déclaration préalable au titre de l'article R421-12,

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L421-4 pour les coupes et abattages d'arbres au titre de l'article L151-19 ou L151-23.

1- Prescriptions d'ordre général

De manière générale, toutes constructions, tous aménagements et tous travaux doivent être conçus pour garantir la préservation des éléments identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 ou L151-23.

Outre le règlement des zones dans lesquels ces éléments s'insèrent, des prescriptions complémentaires sont définies dans les fiches ci-après.

2- Prescriptions particulières

2-1 Les séquences urbaines remarquables

SEQUENCE REMARQUABLE « AVENUE CLEMENCEAU »

- SECTION AI, PARCELLES 165, 289, 177, 169, 137, 139, 166, 176, 164, 317, 174, 316, 312, 170, 124, 134, 301, 122, 138, 260, 245, 236, 136, 259, 300, 123
- SECTION AD, PARCELLES 192, 187, 194, 188, 67, 251, 221, 189, 241, 244, 71, 115, 113, 117, 118, 114, 116



Description sommaire

La séquence de l'avenue Georges-Clémenceau identifiée est typique du motif de la traversée villageoise de la route languedocienne bordée d'un double alignement de platanes. Cet espace est aujourd'hui fortement dégradé, l'ensemble des arbres ayant été supprimés et des constructions récentes —en retrait- ayant pris place sur les anciens jardins.

Aujourd'hui l'avenue présente un front discontinu qui pourrait être comblé; le sens de la prescription est de restaurer la typicité architecturale des biens de villages encore présent.

Objectifs ou recommandations

Conserver le caractère de l'avenue tout en en permettant l'amélioration de sa qualité résidentielle

Prescriptions

L'architecture relativement simple impose de conserver les éléments de décors d'origine, comme les enduits anciens, les encadrements en pierre de taille, ou de restituer à l'identique les menuiseries anciennes. Parallèlement tout élément parasite devrait être déposé des façades, à encastrer ou à intégrer à l'intérieur.

Sont interdits : la création de terrasses en décaissé de toiture et l'altération de la volumétrie du bâtiment. La conservation des toitures anciennes est à favoriser avec la possibilité de création de puits de lumière ou l'ouverture de petits châssis.

SEQUENCE REMARQUABLE « AVENUE DOUMER »

- SECTION AD, PARCELLES 34, 114, 38, 108, 107, 35, 37, 36, 118, 101, 123, 119, 120, 115, 116, 122, 103, 121, 47, 82, 87, 55, 86, 252, 81, 52, 53, 54, 56, 50, 80, 51, 85, 193, 79, 251, 83, 229
- SECTION AI, PARCELLES 117, 305, 115, 122, 120, 121, 303



Description sommaire

La rue Paul-Doumer est une extension linéaire du centre ancien de Fabrègues jusqu'à l'avenue Georges-Clémenceau, tronçon urbain de la RD613. Les maisons de ville, biens de village et anciens bâtiments agricoles sont implantés en front continu en limite d'espace public. L'architecture des bâtiments est caractéristique de la société vigneronne florissante à partir de la seconde moitié du XIX° siècle.

La séquence urbaine est remarquable dans son homogénéité mais la typicité architecturale est quelque peu dégradée au fil des interventions individuelles ; il convient d'instaurer des mesures de protection et des prescriptions architecturales de remise en l'état

Objectifs ou recommandations

Conserver la typicité languedocienne de la rue, intervenir sur l'écriture des devantures commerciales

Prescriptions

L'architecture relativement simple impose de conserver les éléments de décors d'origine, comme les enduits anciens, les encadrements en pierre de taille, ou de restituer à l'identique les menuiseries anciennes. Parallèlement tout élément parasite devrait être déposé des façades, à encastrer ou à intégrer à l'intérieur. Sont interdits : la création de terrasses en décaissé de toiture et l'altération de la volumétrie du bâtiment. La conservation des toitures anciennes est à favoriser avec la possibilité de création de puits de lumière ou l'ouverture de petits châssis.

Une grande vigilance doit être apportée à l'écriture des devantures commerciales, en particulier pour les menuiseries et l'intégration dans celles-ci des appareils et autres moteurs.

SEQUENCE REMARQUABLE « Rue Neuve»

- SECTION AC, PARCELLES 318, 319, 315, 313, 316, 317, 314



Description sommaire

La rue Neuve des Horts présente une séquence urbaine de la seconde moitié du XIX° siècle, caractéristique de la société vigneronne florissante. Cette rue constituait une limite urbaine dont on peut aujourd'hui, en raison de l'espace public lui faisant face, apprécier le front bâti plutôt bien maintenu en l'état.

Le maintien de la qualité de l'ensemble appelle des mesures de protection.

Objectifs ou recommandations

Conserver le caractère de l'alignement tout en en permettant l'amélioration de sa qualité résidentielle

Prescriptions

L'architecture relativement simple impose de conserver les éléments de décors d'origine, comme les enduits anciens, les encadrements en pierre de taille, ou de restituer à l'identique les menuiseries anciennes. Parallèlement tout élément parasite devrait être déposé des façades, à encastrer ou à intégrer à l'intérieur.

Sont interdits : la création de terrasses en décaissé de toiture et l'altération de la volumétrie du bâtiment. La conservation des toitures anciennes est à favoriser avec la possibilité de création de puits de lumière ou l'ouverture de petits châssis.

2-2 Les bâtiments et ensembles bâtis remarquables

Pour les éléments bâtis ou ensembles bâtis cohérents identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, toute opération de réhabilitation ou de rénovation ne sera autorisée que si les implantations, les hauteurs, les volumes et le caractère architectural initial est préservé (nature et composition des matériaux, enduits, percements, modénature des façades, caractéristiques des ouvertures etc.) et sous réserve des dispositions prévues aux articles 9 des zones dans lesquels ces éléments s'insèrent et des prescriptions propres à chaque élément ou ensemble définies à la présente annexe.

2-2-1 <u>Bâtiments remarquables en cœur de ville :</u>

BATIMENTS REMARQUABLES CŒUR DE VILLE

- SECTION AC, PARCELLES 336, 397, 302
- SECTION AD, PARCELLES 182, 183, 100, 67, 199, 198, 251, 71
- SECTION AK, PARCELLE 23
- SECTION AI, PARCELLES 121, 122, 177
- SECTION BV, PARCELLES 3, 5, 6, 7, 8, 9



Description sommaire

Un ensemble d'unités bâties remarquables a été identifié par le Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine lors de l'étude d'instauration du Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise St-Jacques.

S'ajoutent des bâtiments ou ensembles bâtis de valeur tels que l'ancienne poste.

Objectifs ou recommandations

Conserver la cohérence et la typicité architecturale des bâtiments identifiés.

Prescriptions

L'architecture relativement simple impose de conserver les éléments de décors d'origine, comme les enduits anciens, les encadrements en pierre de taille, ou de restituer à l'identique les menuiseries anciennes. Parallèlement tout élément parasite devrait être déposé des façades, à encastrer ou à intégrer à l'intérieur.

Sont interdits : la création de terrasses en décaissé de toiture et l'altération de la volumétrie du bâtiment.

La conservation des toitures anciennes est à favoriser avec la possibilité de création de puits de lumière ou l'ouverture de petits châssis.

Les grands pignons sont à conserver indemnes de percement.

2-2-2 Bâtiments remarquables isolés :

BATIMENTS REMARQUABLES ISOLES

- « Moulin du Trou »
- SECTION BE, PARCELLE 12
- « MOULIN DU MARTINET »
- SECTION BM, PARCELLE 169



Description sommaire

Deux anciens moulins à eau situés en bordure de la Mosson.

Objectifs ou recommandations

Conserver la cohérence et la typicité architecturale des bâtiments identifiés.

Prescriptions

Il est interdit de modifier les façades et les toitures des constructions identifiées.

Toute intervention visera à restaurer à l'identique les façades et leurs ornementations, les menuiseries, les toitures.

2-2-3 Architecture remarquable – Mas et domaines :

Les mas et domaines languedociens de la plaine agricole de Fabrègues sont remarquables par l'ampleur et la massivité des constructions à usage agricole qui les constituent. Celles-ci sont ordonnées autour d'une cour de plan carré ou rectangle ; ainsi les bâtiments peuvent être parallèles ou perpendiculaires entre eux. Quelquefois, une maison de maître complète le dispositif, ensemble prolongé par un parc ou jardin clos.

Pour toute intervention, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes.

I. VOLUMÉTRIES

- La construction, l'installation ou l'aménagement peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration. Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).
- Lors d'une intervention sur une construction existante, le volume de celle-ci ne sera pas crevé ou fragmenté.
- En cas d'adjonction de construction nouvelle à usage agricole, celle-ci sera parallèle ou perpendiculaire aux bâtiments agricoles existants et proposera un volume comparable, dont le faîtage ne sera pas plus haut que ceux qui existent déjà.

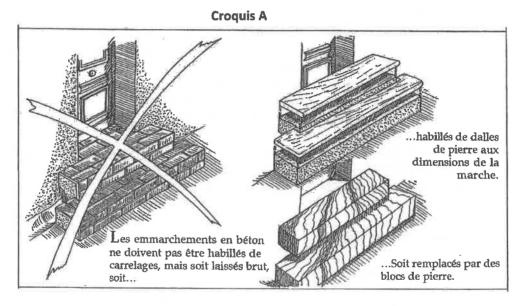
II. TRAITEMENT DES FACADES

- Dispositions générales :
- Ordonnancement des façades :
- Les pignons doivent être traités en harmonie avec la façade tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels.
- Les façades des bâtiments agricoles sont le plus souvent pleines et faiblement percées.
- Les façades des maisons de maître présentent une modénature ordonnée, et souvent des ornementations.

• Matériaux et Enduits :

- Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques creuses, parpaings..., devront être enduits et ne peuvent être laissées apparents sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- La teinte générale des enduits se situera dans les tons de pierre naturelle calcaire locale de teinte claire. La couleur des enduits sera donnée par la teinte du sable utilisé.
- La couche de finition des enduits sera lissée ou talochée finement (tendue). Les finitions grattées sont interdites. La finition sera fonction du support : badigeon, lait de chaux, eau forte, peinture minérale,....

- Les encadrements de baies saillants en pierre de taille doivent être maintenus; dans le cas de création de percements sur la même façade, les nouveaux encadrements prendront exemple sur l'existant. Suivant l'édifice, ils seront réalisés en éléments massifs en pierre ou en plaques de pierre encastrée, d'épaisseur minimale de 7 cm. Dans ce cas, l'élément de parement devra se retourner en en tableau sur l'épaisseur du mur comme s'il s'agissait d'un encadrement en bloc massif.
- Les seuils et emmarchements existants seront conservés et remis en état si nécessaire. Ceuxci seront habillés de pierre ou constitués de blocs de pierre (cf. Croquis A). L'aspect carrelage est interdit.
- Sont interdits les enduits d'aspect mortier de ciment; les enduits par application mécanique dit "tyrolien"; les finitions grattées; l'incorporation de colorants dans le mortier, autres que des colorants d'origine naturelle (telle les terres naturelles et les oxydes métalliques); l'incorporation de produits filmogènes (barrière étanche,...) incompatibles avec les supports perméables, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit; l'emploi à nu de matériaux brillants.



Menuiseries:

- Les menuiseries occuperont l'emprise exacte et totale du percement.
- La nuance blanche est interdite.
- Les menuiseries réalisées avec une finition d'aspect « matériaux de synthèse » pourront être interdites.

• Portails:

- Le portail d'un garage intégré dans un bâtiment est en bois à larges planches ou métallique.
- Le portail de clôture est obligatoirement réalisé en fer, sauf s'il s'inscrit sous un porche ou une arche, auquel cas il sera en bois. Les ferronneries des portails doivent être composées soit de barreaudages verticaux, soit de panneaux de tôles rapportés sur cadre métallique.

• Ferronneries:

 Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens en relation avec le style architectural du bâtiment, doivent, dans la mesure du possible, être conservés et restaurés. Leur reconstitution pourra être exigée. Il s'agit des portes, des garde-corps, des ferronneries d'impostes, des barreaux et grilles de protection des rez-de-chaussée, des soupiraux de caves, des peintures, ferrures, heurtoirs, ...

- Les éléments de ferronneries nouveaux seront soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple, et réalisés dans des matériaux d'aspect similaires. Les ferronneries seront systématiquement traitées dans des tonalités plus foncées que celle des facades.
- La mise aux normes de la hauteur des gardes corps, pourra être effectuée par l'addition en tableau de niveaux supplémentaires d'éléments de ferronnerie en adéquation avec le style des garde-corps existants.

<u>Boîtes à lettres</u>:

- Les boîtes à lettres devront être encastrées dans un mur ou placées à l'intérieur du bâtiment.

• Compteurs:

 Les compteurs de gaz et d'électricité devront être regroupés et intégrés au mur dans un coffre avec un volet non débordant de la façade en tôle perforée ou en bois, jamais en plastique.

Paraboles:

L'implantation de paraboles en façade ou sur balcon est interdite. Elles seront placées en toiture, dans les courettes et parties privatives des propriétés où elles seront invisibles de l'espace public.

<u>Capteurs solaires</u>:

 La pose de capteurs solaires ou photovoltaïques sur les bâtiments anciens (parties de murs ou toitures) est interdite.

• Dispositifs d'évacuation des eaux pluviales :

- Les égouts de toiture créés présenteront :
 - o Soit un avant toit débordant, reposant sur chevron et volige,
 - o Soit une génoise en terre cuite.
- Les capotages de débord de toiture sont interdits.
- Les gouttières et descentes d'eau sont en zinc et situés aux extrémités de la construction ou sur les ruptures de rythme de façade, les dauphins sont en fonte.

Intervention(s) sur constructions existantes :

Traitement des façades :

- Pour les constructions existantes, les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, persiennes) doivent dans la mesure du possible être conservés et restaurés. Leur reconstitution pourra être exigée.
- Les façades des bâtiments anciens seront recouvertes d'un enduit, hormis les pierres destinées à rester nues (pierres de tailles appareillées, encadrements, balcons, sculptures, corniches, bandeaux, chaînes d'angle, etc.).

- Les jointoiements se feront au nu des pierres. Sont interdits les joints en creux ou en relief (engravures), sauf dans le cas où ces dispositions sont d'origine et compatibles avec le style du bâtiment.
- Les réfections d'enduits intéresseront l'ensemble d'une même façade. Pour les restaurations de bâtiments anciens, les matériaux utilisés devront être analogues à ceux d'origine par la coloration, le grain et la dureté.
- Les enduits se feront avec un mortier à base de matériaux naturels, de type chaux et sable. Les autres types d'enduits sont proscrits.
- Les éléments décoratifs seront préservés, et, dans la mesure du possible, restitués ou restaurés :
 - o les reliefs et éléments d'ornementation (modénatures, corniches, décors anciens,...);
 - o les auvents ou marquises en fer et verre d'origine ou en accord avec la façade ;
 - o les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment.
- Ces bâtiments ne sont pas destinés à accueillir un complexe isolant extérieur.

• Menuiseries :

- Les menuiseries en bois ou dispositifs anciens existants seront restaurés ou refaits à l'identique.
- Les modèles de volets préconisés seront de type panneaux pleins assemblés dans des cadres, planches larges jointives, volets repliables dans l'embrasure des fenêtres, persiennes à lamelles inclinées se repliant dans l'embrasure intérieure ou extérieure de la fenêtre, adaptés selon l'époque et le style du bâtiment.
- Les volets roulants avec coffre extérieur sont interdits.
- Les portes existantes doivent être conservées et restaurées. Si création de portes nouvelles, alors celles-ci reprendront le modèle des portes anciennes existantes ou, à défaut, l'esprit des modèles traditionnels existants sur la commune. Dans le cas ou de telles ouvertures sont utilisées pour éclairer des pièces à vivre, elles peuvent être entièrement ou partiellement vitrées.

• Intervention(s) sur maison de maître :

- Lors d'une intervention sur une construction existante, seront préservés et restaurés les éléments de modénatures et menuiseries typiques.
- Une surélévation de volume est interdite.

• Intervention(s) sur bâtiment agricole :

- Les baies nouvelles peuvent être encadrées.
- Les baies anciennes bouchées doivent être rouvertes et restaurées.

• Constructions neuves (y compris adjonction) :

- Les baies vitrées prennent place en retrait d'un auvent
- Les seuls matériaux de parements autorisés sont les enduits, les pierres de taille ou sèches, y compris s'il est prévu la réalisation d'un complexe isolant extérieur.

III. PERCEMENTS

• Règle générale :

 Il est recommandé de privilégier les percements verticaux ainsi que l'encadrement en pierre ou dans un ton d'enduit différent de celui de la façade.

Intervention(s) sur maison de maître :

Lors de la création de nouveaux percements il est recommandé que les percements soient exécutés dans les proportions d'origine et que les baies anciennes soient maintenues et, le cas échéant, puissent être rétablies dans leurs proportions et formes initiales lors de travaux de réparation ou d'aménagement. Les encadrements des baies doivent être réalisés en pierre de taille ou en maçonnerie et recouvert d'un ton d'enduit plus clair de celui de la façade.

• Intervention(s) sur bâtiment agricole :

- Lors de la création de nouveaux percements les proportions doivent être verticales sauf pour les fenêtres sous toitures et les portails qui peuvent être traités différemment. Les proportions retenues sont un rapport 1(largeur) x 2 (hauteur).

Constructions neuves (y compris adjonction) :

Les percements doivent présenter des proportions verticales dans un rapport de 1(largeur) x
 2 (hauteur).

IV. TOITURES

• Règle générale :

- Les matériaux de couverture utilisés doivent s'intégrer au site et aux constructions environnantes, tant du point de vue de leur nature que des couleurs.

• Forme, orientation et pente :

- La toiture de référence est la toiture à 2 pentes. Les toitures à quatre pentes sont interdites sauf dispositions existantes.
- L'orientation préférentielle des faîtages privilégiera l'orientation générale des constructions qui constituent le domaine.
- Le traitement des raccordements entres toitures d'orientations différentes doit être étudié avec attention.
- Les pentes des toitures seront similaires aux pentes des toitures existantes voisines et sera comprise entre 25% et 35%.

Matériaux, aspect et couleurs :

- Les couvertures, rives et faîtages seront réalisés en matériaux de type tuiles canal, d'aspect terre cuite, de couleur variant entre l'ocre rouge, la terre de sienne et les tons paille. L'utilisation de tuiles anciennes sera favorisée pour le couvert.
- Les débords de toits prendront modèle sur les constructions existantes.

- Sont interdits les couvertures d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé, pour le rang de couvert, ainsi que les couvertures en tuile mécanique.
- Intervention(s) sur constructions existantes :
- Il est interdit de modifier une toiture existante.

V. MATERIAUX

• Règle générale :

- Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps.
- Les éléments de ferronneries nouveaux seront soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple, et réalisés dans des matériaux d'aspect similaires. Les ferronneries seront systématiquement traitées dans des tonalités plus foncées que celle des façades
- Sont interdits: les enduits d'aspect mortier de ciment; les enduits par application mécanique dit "tyrolien"; les finitions grattées; l'incorporation de colorants dans le mortier, autres que des colorants d'origine naturelle (telle les terres naturelles et les oxydes métalliques); l'incorporation de produits filmogènes (barrière étanche,...) incompatibles avec les supports perméables, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit; l'emploi à nu de matériaux brillants.
- Les menuiseries réalisées en matériaux de synthèse sont interdites en raison de la trop grande épaisseur des montants.
- Intervention(s) sur constructions existantes :
- Pour les restaurations de bâtiments anciens, les matériaux utilisés devront être analogues à ceux d'origine par la coloration, le grain et la dureté.
- Les enduits se feront avec un mortier à base de matériaux naturels, de type chaux et sable.
- Constructions neuves (y compris adjonction) :
- Les seuls matériaux de parements autorisés sont les enduits, les pierres de taille ou sèches, y compris s'il est prévu la réalisation d'un complexe isolant extérieur.

VI. EDICULES TECHNIQUES

- Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent faire l'objet d'une intégration et d'une composition adaptées aux caractéristiques architecturales du bâtiment.
- Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public ou en co-visibilité avec un édifice classé aux monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire. Les climatiseurs et autres ouvrages motorisés sur saillies en façade sont interdits. Ils seront de préférence placés en comble.

- Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.
- Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.
- Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.
- Les dispositifs doivent être intégrés à la conception architecturale de la construction et ne pas porter atteinte à la qualité urbaine et paysagère du centre ancien ainsi qu'architecture des bâtiments anciens.
- Les bouches d'aération et les autres dispositifs techniques nécessaires au bon fonctionnement des habitations devront soit participer à la composition architecturale du bâtiment, soit être masqués, intégrés aux menuiseries.

A ces prescriptions, s'ajoutent les prescriptions complémentaires définies dans les fiches ci-après.

ARCHITECTURE REMARQUABLE « CHATEAU D'AGNAC»

SECTION BX, PARCELLES 119



Description sommaire

Ensemble de constructions à l'architecture pittoresque qui mélange et réinterprète avec fantaisie plusieurs vocabulaires architecturaux : médiévaux et classiques.

L'ensemble architectural est complété d'un parc qui fait l'objet de mesures de protection.

Le portail situé en fond de parc est également protégé, il participe à la conception et la cohérence du parc et de ses ordonnancements visuels.

L'ordonnancement régulier ne souffrira pas d'intervention.

Objectifs ou recommandations

Conserver le caractère pittoresque et la cohérence architecturale de l'ensemble

Prescriptions

Il est interdit de modifier les façades et les toitures des constructions identifiées.

Toute intervention visera à restaurer à l'identique les façades et leurs ornementations, les menuiseries, les toitures.

Le portail identifié doit être maintenu l'état, restauré si nécessaire.

ARCHITECTURE REMARQUABLE « DOMAINE DE MUJOLAN — MAS DE MANTE »

- SECTION CA, PARCELLES 23, 24



Description sommaire

Le Mas de Mante est un mas viticole émanant du Château de Mujolan, lequel fut édifié au XIIe siècle au coeur de la plaine viticole et fut la demeure des seigneurs de Fabrègues (le château est inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques en 1991). Bâti au milieu du XIXe siècle, le mas comprend une maison de maître (23 pièces sur 3 étages), une cave viticole et des écuries. Les bâtiments sont conservés à l'identique depuis leur construction.

En 1900, le jardin, d'inspira on roman que, est créé par un paysagiste anglais qui prendra soin d'y intégrer des essences peu communes dans la région (épicéas, chênes lièges, liquidambars, ...) associées à d'autres espèces plus fréquentes (pins parasols, néflier, arbousier, chênes blancs, ...). Le chemin d'accès au mas s'accompagne d'une double allée de platanes qui constitue un repère dans le paysage viticole.

Objectifs ou recommandations

Conserver l'ampleur des volumes et la cohérence architecturale de l'ensemble, la composition symétrique autour de la cour.

Conserver les enduits

Prescriptions

Afin de conserver la cohérence de la composition, il est interdit d'adjoindre un volume nouveau aux bâtiments identifiés.

Il est interdit de modifier les façades – en particulier les enduits avec leurs listels et motifs - et les toitures des constructions identifiées.

Toute intervention visera à restaurer à l'identique les façades et leurs ornementations, les menuiseries, les toitures. Les percements récents et les obturations des auvents doivent être restaurés en suivant l'intention initiale.

Les menuiseries et volets repliables en tableau doivent être restaurés ou replacés si l'ouvrage actuel ne correspond pas au type. Les nuances doivent être « bois » ou « gris de Montpellier » Le portail identifié doit être maintenu l'état, restauré si nécessaire.

ARCHITECTURE REMARQUABLE « LAUNAC LE VIEUX »

- SECTION CA, PARCELLES 23, 24
- SECTION BZ, PARCELLES 30, 33, 36, 38



Description sommaire

Ce domaine agricole participe du patrimoine vernaculaire rural languedocien, il témoigne d'une occupation parfois très ancienne du territoire, d'une société et de modes de constructions locaux. Cet ensemble fait partie du paysage et de la mémoire collective, chaque altération ou démolition doit être envisagée comme la disparition d'un repère dans la mémoire collective.

Au XII° siècle, les Templiers installent une commanderie devenue propriété des Chevaliers de Malte. Reconstruit au XIV° par les Hospitaliers, le « château » a pris sa forme définitive aux XVI° et XVII° siècles et fut vendu comme bien national à la Révolution.

Le bâtiment accueille aujourd'hui des chambres d'hôtes.

Objectifs ou recommandations

Conserver la massivité des constructions.

Prescriptions

L'ensemble est à conserver dans sa multiplicité de volumétries et d'architectures :

Les surélévations et les modifications de toitures sont interdites.

- Il convient de conserver l'ordonnancement des façades. Il est interdit de créer un nouveau percement sur les façades des bâtiments templiers. Ailleurs, s'il est nécessaire de percer les façades, conserver les alignements d'appuis et de linteaux de baies, aligner les tableaux ou axes verticaux de symétrie, reproduire les proportions de percements existants ; s'il est nécessaire d'installer des descentes d'eaux pluviales, les inscrire dans l'ordonnancement des façades.
- Les enduits : les constructions templières doivent conserver leurs pierres apparentes. Ailleurs, la teinte générale des enduits se situera dans les tons de pierre naturelle calcaire locale de teinte claire. La couleur des enduits sera donnée par la teinte du sable utilisé. La couche de finition des enduits sera lissée. Les encadrements de baies saillants en pierre de taille doivent être maintenus de même les éléments d'ornement ; dans le cas de création de percements sur la même façade, les nouveaux encadrements prendront exemple sur l'existant.
- Conserver et restaurer les menuiseries, en cas de remplacement ou de création :
 - mettre des menuiseries de teintes bois ou nuances sombres,
 - mettre des volets pliants dans le tableau.
- Interdiction de rapporter en saillie des dispositifs mécaniques ou motorisés, en particulier sur les constructions templières; ailleurs, les dispositifs mécaniques doivent être installés dans les combles ou inclus dans l'ordonnancement des façades et masqués par des ouvrages de serrurerie assortis aux matériaux et nuances mises en œuvre.

ARCHITECTURE REMARQUABLE « LE MAS VERT »

- SECTION CK, PARCELLES 61, 65, 67



Description sommaire

Ce domaine agricole participe du patrimoine vernaculaire rural languedocien, il témoigne d'une occupation parfois très ancienne du territoire, d'une société et de modes de constructions locaux. Cet ensemble fait partie du paysage et de la mémoire collective, chaque altération ou démolition doit être envisagée comme la disparition d'un repère dans la mémoire collective. Le pigeonnier est particulièrement beau et remarquable, il est identifié à ce titre.

Cette unité patrimoniale inclus quelques beaux arbres qui sont protégés par ailleurs.

Objectifs ou recommandations

Le pigeonnier doit être conservé en l'état ou restauré si nécessaire, de même pour le corps de bâtiment adjacent.

Prescriptions

Le pigeonnier doit être conservé en l'état ou restauré si nécessaire, de même pour le corps de bâtiment adjacent.

ARCHITECTURE REMARQUABLE « Le Mas Neuf de Launac »

- SECTION CE, PARCELLES 50, 10, 19, 17, 18, 48, 46, 47, 49



Description sommaire

Ce domaine agricole participe du patrimoine vernaculaire rural languedocien, il témoigne d'une occupation parfois très ancienne du territoire, d'une société et de modes de constructions locaux. Cet ensemble fait partie du paysage et de la mémoire collective, chaque altération ou démolition doit être envisagée comme la disparition d'un repère dans la mémoire collective.

Ce domaine présente le développement au fil des générations de bâtiments simples autour d'une cour. Les constructions ont des plans simples, quadrangulaires, le plus souvent couverts par une toiture à deux pentes en tuiles.

L'impression de massivité domine, dû l'ampleur et la longueur de constructions agricoles d'un seul tenant et à la faible part des percements verticaux par rapport à la surface des façades.

Une maison de maître et son parc adjacent complète le domaine agricole, cette construction est remarquable par son architecture et le parc est protégé par ailleurs au titre de patrimoine paysager.

Objectifs ou recommandations

La maison de maître est à conserver dans sa volumétrie, architecture et composition d'origine. Les constructions agricoles doivent conserver la cohérence de leur architecture.

Prescriptions

La maison de maître est à conserver dans sa volumétrie, architecture et composition d'origine. Les constructions agricoles doivent conserver la cohérence des volumes et de l'architecture :

- interdiction de modifier les toitures, conserver et restaurer les génoises et débords de toitures ;
- conserver l'ordonnancement des façades; s'il est nécessaire de percer les façades, conserver les alignements d'appuis et de linteaux de baies, aligner les tableaux ou axes verticaux de symétrie, reproduire les proportions de percements existants (plus hautes que larges); s'il est nécessaire d'installer des descentes d'eaux pluviales, les inscrire dans l'ordonnancement des façades. Conserver les piliers des auvents et les inscrire dans l'écriture architecturale générale.
- les enduits : La teinte générale des enduits se situera dans les tons de pierre naturelle calcaire locale de teinte claire. La couleur des enduits sera donnée par la teinte du sable utilisé. La couche de finition des enduits sera lissée. Les encadrements de baies saillants en pierre de taille doivent être maintenus de même les éléments d'ornement ; dans le cas de création de percements sur la même façade, les nouveaux encadrements prendront exemple sur l'existant.
- Conserver et restaurer les menuiseries, en cas de remplacement ou de création :
 - mettre des menuiseries de teintes bois ou nuances sombres,
- mettre des volets battants en volet (écharpe en Z interdite), si mise en place de volets roulants ceux-ci seront placés en fond de tableau et le coffre sera masqué par un lambrequin assorti aux matériaux et nuances mises en œuvre.
- Interdiction de rapporter en saillie des dispositifs mécaniques ou motorisés; ceux-ci doivent être installés dans les combles ou inclus dans l'ordonnancement des façades et masqués par des ouvrages de serrurerie assortis aux matériaux et nuances mises en œuvre.

ARCHITECTURE REMARQUABLE « ST-JEAN DES CLAPASSES »

- SECTION CT, PARCELLES 178, 179, 58, 163, 162, 52, 161, 57, 54, 55



Description sommaire

Ce domaine agricole participe du patrimoine vernaculaire rural languedocien, il témoigne d'une occupation parfois très ancienne du territoire, d'une société et de modes de constructions locaux. Cet ensemble fait partie du paysage et de la mémoire collective, chaque altération ou démolition doit être envisagée comme la disparition d'un repère dans la mémoire collective.

Ce domaine présente le développement au fil des générations de bâtiments simples autour d'une cour. Les constructions ont des plans simples, quadrangulaires, le plus souvent couverts par une toiture à deux pentes en tuiles.

L'impression de massivité domine, dû l'ampleur et la longueur de constructions agricoles d'un seul tenant, à l'apparence des moellons et à la faible part des percements verticaux par rapport à la surface des façades.

Les clôtures en moellons quelques fois enduits participent à l'unicité des espaces et volumes.

Objectifs ou recommandations

La construction architecturale, la forme urbaine ou paysagère est à préserver dans sa volumétrie ou composition d'origine. Tout projet d'extension ou de modification ne devra pas remettre en cause l'équilibre architectural du bâtiment identifié. En particulier en cas de fractionnement des espaces, l'unicité des volumes devra être préservée.

Prescriptions

Conserver la cohérence des volumes et de l'architecture :

- interdiction de modifier les toitures, conserver et restaurer les génoises et débords de toitures ;
- conserver l'ordonnancement des façades ; s'il est nécessaire de percer les façades, conserver les alignements d'appuis et de linteaux de baies, aligner les tableaux ou axes verticaux de symétrie, reproduire les proportions de percements existants (plus hautes que larges) ;
- les enduits : La teinte générale des enduits se situera dans les tons de pierre naturelle calcaire locale de teinte claire. La couleur des enduits sera donnée par la teinte du sable utilisé. La couche de finition des enduits sera lissée. Les encadrements de baies saillants en pierre de taille doivent être maintenus de même les éléments d'ornement ; dans le cas de création de percements sur la même façade, les nouveaux encadrements prendront exemple sur l'existant.
- Conserver et restaurer les menuiseries, en cas de remplacement ou de création :
 - mettre des menuiseries de teintes bois ou nuances sombres,
- mettre des volets battants en volet (écharpe en Z interdite), si mise en place de volets roulants ceux-ci seront placés en fond de tableau et le coffre sera masqué par un lambrequin assorti aux matériaux et nuances mises en œuvre.
- Interdiction de rapporter en saillie des dispositifs mécaniques ou motorisés; ceux-ci doivent être installés dans les combles ou inclus dans l'ordonnancement des façades et masqués par des ouvrages de serrurerie assortis aux matériaux et nuances mises en œuvre.

2-3 Les parcs et jardins remarquables

JARDINS ET MASSES BOISEES DANS LE TISSU URBAIN

- « JARDIN DU PRIEURE »
- SECTION AK, PARCELLE 240
- « JARDIN DE L'ANCIENNE POSTE »
- SECTION BV, PARCELLES 10, 11



Description sommaire

Le jardin du prieuré aère le tissu ancien dense de Fabrègues par ses pins hauts et perceptibles au loin.

Le jardin de l'Ancienne Poste participe à l'embellissement de l'entrée de ville Ouest de la commune.

Objectifs ou recommandations

Les surfaces de jardins identifiées doivent être conservées dans leur caractère et leur composition. Les sujets à haute tige doivent être conservés ou remplacés par un sujet équivalent si disparition.

Prescriptions

L'espace libre identifié doit rester dégagé et en pleine terre.

PARCS ET JARDINS DES DOMAINES REMARQUABLES

- « CHATEAU D'AGNAC»
- « DOMAINE DE MUJOLAN MAS DE MANTE »
- « LAUNAC LE VIEUX »
- « LE MAS VERT »
- « LE MAS NEUF DE LAUNAC »
- « ST-JEAN DES CLAPASSES »
- SECTION BX, PARCELLES 113, 119, 134, 139
- SECTION BZ, PARCELLES 30, 33, 36
- SECTION CK, PARCELLES 61, 64, 66
- SECTION CT, PARCELLES 162, 161, 170, 171, 61,
- 49, 50, 59, 45, 47, 180
- SECTION CE, PARCELLES 46, 7, 8, 6, 5, 15, 12
- SECTION CA, PARCELLES 23, 24, 18, 20, 21



Description sommaire

Les parcs et jardins identifiés accompagnent les domaines languedociens remarquables, ils font partie du motif paysager remarquable et identitaire. La plupart sont clos, la qualité des clôtures maçonnées, accompagnées quelques fois d'ouvrages de serrurerie participe au motif paysager. Certains parcs et jardins sont aménagés avec de beaux ouvrages de pierres taillées ou maçonnées qui doivent être conservés ou remis en état.

Objectifs ou recommandations

Les surfaces de jardins identifiées doivent être conservées dans leur caractère et leur composition (allée bordée symétriquement d'arbres à haute tige, éléments d'agrément ou d'ornementation en pierre taillée ...)

Prescriptions

L'espace libre identifié doit rester dégagé et en pleine terre.

2-4 Les axes structurants paysagers

ALIGNEMENTS D'ARBRES ROUTE R613



Description sommaire

La R613 est bordée de part et d'autre par des alignements de platanes sur trois séquences : l'une à l'Ouest de la commune, la deuxième au niveau de la ZAE des 4 Chemins, la dernière dans la traversée du bourg, constituant un élément structurant dans le paysage.

Objectifs ou recommandations

Les arbres remarquables d'alignement identifiés au plan de zonage doivent être préservés.

Prescriptions

Pour l'axe structurant identifié au plan de zonage, la R613, un principe d'aménagement paysager doit être assuré le long de l'axe.

Les coupes et abattages d'arbres sont autorisés uniquement lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour des motifs de sécurité ou de salubrité publiques ou pour des constructions, installations, travaux ou aménagements sur le domaine public poursuivant un objectif d'intérêt général, dès lors qu'ils sont compatibles avec le maintien d'un principe d'aménagement paysager linéaire le long de l'axe structurant.

Les coupes et abattages d'arbres ayant pour effet de supprimer les alignements sur tout leur linéaire sont donc interdits ou doivent donner lieu à la reconstitution d'alignements d'arbres au moins équivalents en quantité et en qualité.

2-5 Les arbres remarquables isolés

ARBRES REMARQUABLES ISOLES

- SECTION AD, PARCELLES 47, 221
- SECTION AI, PARCELLE 83
- SECTION AL, PARCELLE 74



Description sommaire

Quatre arbres remarquables ont été repérés au sein de l'emprise urbaine de Fabrègues :

- Deux cèdres (parcelles AD 47 et 221), identifiés par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine lors de l'étude d'instauration du Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise St-Jacques.
- Un cyprès (parcelle Al 83) en bordure de la R613,
- Un peuplier argenté (parcelle Al 74) sur jardin privé, avenue de la Fontasse.

Objectifs ou recommandations

Les arbres remarquables isolés identifiés au plan de zonage doivent être préservés.

Prescriptions

Les arbres remarquables identifiés au plan de zonage doivent être préservés.

À ce titre, les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier. Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation.

Leur abattage n'est autorisé que pour l'une des conditions suivantes :

- état phytosanitaire dégradé ou risque avéré pour la sécurité publique ;
- mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

2-6 Les ripisylves

RIPISYLVES

BOISEMENTS RIVULAIRES DE LA MOSSON, DU COULAZOU, DU MERDANSON ET DU RUISSEAU DES GARELLES



Description sommaire

Les ripisylves sont des formations végétales linéaires d'épaisseur variable, généralement composées d'essences hygrophiles, qui bordent les cours d'eau et se développent sur les milieux humides rivulaires. Elles ont une fonction écologique de premier ordre : elles offrent des habitats naturels pour les espèces de faune et flore des milieux humides et constituent des continuités biologiques qui assurent la fonctionnalité écologique des cours d'eau. Elles jouent également un rôle important dans la lutte contre l'érosion des berges et dans la qualité des eaux (filtration). Elles jouent, enfin, un rôle de marqueurs paysagers.

Objectifs ou recommandations

Les ripisylves identifiées au plan de zonage doivent être préservées, voire renforcées et, le cas échéant, restaurées.

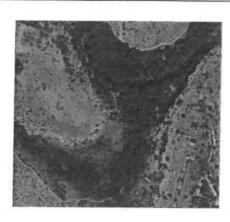
Prescriptions

Tous aménagements, constructions, installations, travaux et occupations du sol doivent garantir la préservation des ripisylves.

En cas de destruction, totale ou partielle, des boisements identifiés, ils seront reconstitués par des plantations au moins équivalentes en quantité et en qualité sur l'emplacement même ou en renforcement ou restauration d'autres ripisylves.

2-7 Les zones humides

ZONES HUMIDES



Description sommaire

Les zones humides sont des zones où l'eau, douce, salée ou saumâtre, est le principal facteur qui contrôle le milieu naturel et la vie animale et végétale associée. Elles sont alimentées par le débit du cours d'eau et/ou par les remontées de nappes phréatiques et sont façonnées par l'alternance de hautes eaux et basses eaux. Il s'agit par exemple des ruisseaux, des tourbières, des étangs, des mares, des berges, des prairies inondables, des prés salés, des vasières, des marais côtiers, des estuaires. Ces zones sont des espaces de transition entre la terre et l'eau (ce sont des écotones). La végétation présente a un caractère hygrophile (qui absorbe l'eau) marqué. Comme tous ces types d'espaces particuliers, il présente une forte potentialité biologique (faune et flore spécifique) et ont un rôle de régulation de l'écoulement et d'amélioration de la qualité des eaux.

Objectifs ou recommandations

Les zones humides identifiées au plan de zonage doivent être conservées.

Prescriptions

Tous aménagements, constructions, installations, travaux et occupations du sol doivent garantir la préservation des zones humides.

Toutes constructions, tous aménagements et tous travaux nouveaux y sont interdits. L'aménagement de nouvelles voies de communication peut être admis, si aucune autre solution n'est possible, sous réserve que ces voies restent transparentes à l'écoulement des cours d'eau, de sorte à permettre les échanges hydrauliques et à ne pas cloisonner les zones humides.