

AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

Commune du Pecq

DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS AU TITRE DU R122-17 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

DE LA ZPPAUP A L'AVAP : La réforme de la loi Grenelle II

L'article 28 de la loi du 12 juillet 2010 dite « loi Grenelle II » crée un nouveau type de périmètre de protection du patrimoine appelé à se substituer aux Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) dans un délai de cinq ans : les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

La réforme est portée par une grande ambition : adapter l'outil patrimonial aux nouveaux enjeux environnementaux et urbains. Pour autant, le nouvel instrument ne comporte aucune rupture importante par rapport à l'ancien.

La cohérence avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est mise en avant dans ce nouveau dispositif. Ainsi, la création d'une AVAP devra justifier d'une compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) contenu dans le PLU.

En outre, elle devra être précédée d'un diagnostic avec « une partie relative au patrimoine architectural, urbain, paysager, historique et archéologique permettant de déterminer l'intérêt, les caractéristiques et l'état de ce patrimoine », comportant « une analyse du territoire concerné, à différentes échelles », et une partie relative à l'environnement comportant notamment « une analyse des tissus bâtis et des espaces au regard de leur capacité esthétique et paysagère à recevoir des installations nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables (ENR), ainsi qu'une analyse de l'implantation des constructions, des modes constructifs existants et des matériaux utilisés, précisant au besoin l'époque de construction des bâtiments, permettant de déterminer des objectifs d'économie d'énergie ».

Le bâti doit ainsi pouvoir évoluer, être réhabilité, recyclé, rendu à des usages utiles d'une point de vue social et économique. Le projet doit permettre d'améliorer la performance énergétique des constructions nouvelles et anciennes et ne pas se montrer systématiquement hostile aux dispositifs de production d'énergie renouvelable.

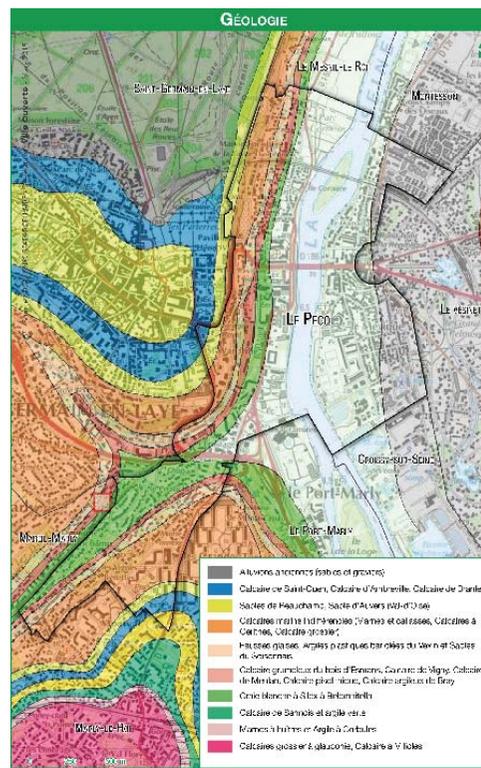
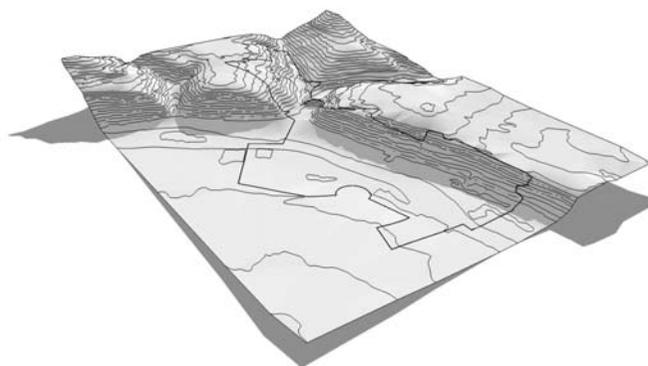
I. – CARACTERISTIQUES NATURELLES DE LA COMMUNE	p.4
I.1. Géologie, topographie, hydrologie	p.5
I.2. Un environnement riche et sensible	p.6
I.3. Les espaces naturels sensibles de la commune	p.7
II. – CARACTÈRE BIO-CLIMATIQUE DU BÂTI ANCIEN	p.9
II.1. Connaissance du patrimoine bâti	p.10
II.2. Limites du bâti ancien au regard de nos modes de vie et besoins de confort actuels	p.11
II.3. Favoriser l'emploi d'énergies renouvelables	p.12
II.4. Patrimoine bâti et exigences d'isolation	p.13
III - LA PRISE EN COMPTE DES VÉGÉTAUX FACTEUR DE DÉVELOPPEMENT DURABLE	p.14
III.1. Végétation et vues	p.15
III.2. Synthèse des problématiques patrimoniales	p.16
IV - LES AIRES NATURELLES PRISES EN CHARGES PAR L'AVAP AYANT POUR OBJECTIF DE PRÉSERVER LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES	p.17
IV.1. Périmètres de protection du patrimoine	p.18
IV.3. Les enjeux de protection paysagère	p.19

I - CARACTÉRISTIQUES CONSTITUTIVES DE L'IDENTITÉ ET DE LA QUALITÉ DU TERRITOIRE

Comprendre une ville, c'est avant tout comprendre sa géographie, son socle, cette matrice qui par diverses qualités a conduit l'homme à s'installer sur ce territoire.



Carte du relief et de l'hydrographie de la ville



Carte de la géologie de la ville

TOPOGRAPHIE

Le territoire du Pecq s'étend de la vallée de la Seine, sur les deux rives du fleuve, jusqu'au coteau au pied de la butte de Saint-Germain-en-Laye à l'ouest. La situation du territoire est contrastée, avec une topographie plane dans la vallée, et des pentes marquées (supérieures à 10 %) sous les terrasses du château de Saint-Germain, et dans une moindre mesure dans le vallon de Grandchamp (près de 5 % le long de l'avenue du président John Fitzgerald Kennedy).

Le relief marqué peut accentuer d'éventuels phénomènes de ruissellement urbains. Éviter la concentration des eaux pluviales par la rétention à la parcelle est donc un enjeu pour l'aménagement du Pecq.

GÉOLOGIE

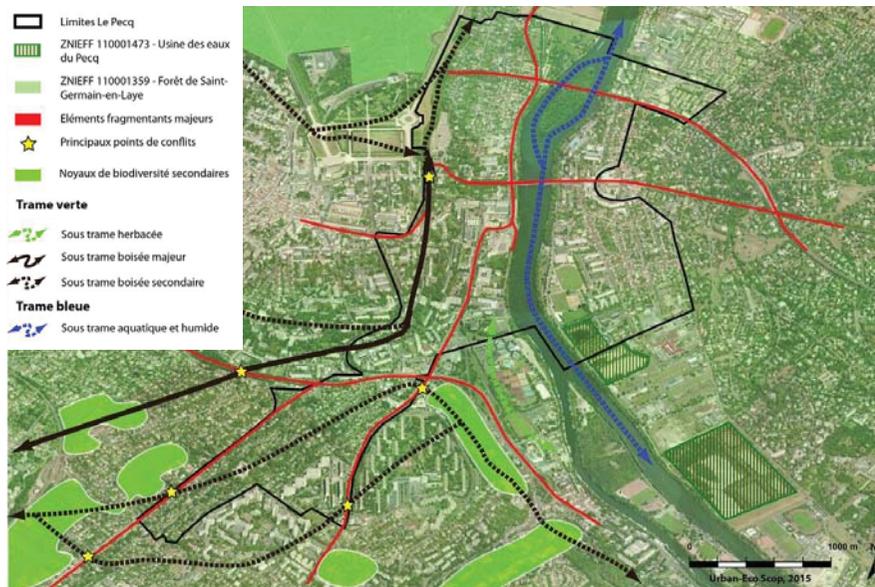
La géologie du Pecq est profondément marquée par le passage de la Seine : à partir du fond de vallée où affleurent les alluvions se développe une succession de couches de sables (gris ou blancs) et de cailloux.

Au quaternaire, lors des phases de glaciations, les méandres de la Seine ont érodé les alluvions anciennes, formant de hautes terrasses alluviales, notamment dans les boucles de Saint-Germain.

HYDROGRAPHIE

La Seine a été l'agent fondateur de la constitution du relief et du paysage. Elle est également à l'origine du développement urbain et économique de la commune. L'urbanisation, initiée sur les bords du lit majeur, s'est peu à peu étendue jusqu'au lit mineur. Afin de maîtriser les risques de crues, le fleuve a été endigué.

Le vallon de Grandchamp est lui structuré par le ru de Buzot et le ru de l'étang, aujourd'hui canalisés. Le vallon est aujourd'hui partiellement parcouru par la RN 13, importante infrastructure routière.



Carte des continuités écologiques

(Source : Etat initial de l'environnement du PLU, Urban Eco)

Ce socle territorial explique la présence d'une trame verte et bleue riche, qui structure profondément le paysage et les vues lointaines.

• Trame verte :

Le territoire communal est riche d'une trame verte variée, aux formes plus ou moins denses :

- masses forestières sur les hauts des coteaux, les parcs des coteaux résidentiels, l'île Corbière...
- haies, clôtures végétalisées,
- arbres isolés ou en alignements,
- jardins privés et publics.

Ces éléments présentent aujourd'hui une qualité et un niveau de sensibilité écologique variables.

• Trame bleue :

La trame bleue est composée par la Seine, les rûs de Buzot et de l'Etang et réseau des nombreuses sources qui ponctuent les coteaux.

Cette trame bleue, en large partie souterraine et canalisée, a fortement orienté le développement urbain de la commune.

Elle est aujourd'hui inégalement mise en valeur.



Le socle territorial riche et sensible de la commune est à l'origine de protections et espaces naturels protégés.

Le territoire communal est en partie couvert par la **ZNIEFF n°110001473 « Usine des eaux du Pecq » de type 1**, séparée en 2 entités dont 1 est sur le territoire communal. L'intérêt de la ZNIEFF est lié à la présence de bassins et à la nidification de certains oiseaux.

A la limite nord de la commune s'étend une ZNIEFF de type 2 non comprise sur le territoire communal : la ZNIEFF n°110001359 « Forêt de Saint-Germain-en-Laye », elle s'étend de Chambourcy au sud, Poissy à l'ouest et Maisons-Laffitte au nord.

La commune compte une **réserve ornithologique, l'Île Corbière**, classée réserve ornithologique pour les oiseaux migrateurs, dans la continuité de l'étang de l'Épinoche à Montesson et de la zone agricole de Carrière-sous-bois – Les Flageaux au Mesnil-le-Roi.

Le territoire communal est concerné par un certain nombre de sites classés et inscrits, ces mesures de protection visant plus à la préservation des paysages historiques qu'à la protection des milieux en tant que tels.

LES ZNIEFF

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sont des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. La localisation précise de ces zones sur la commune du Touquet-Paris-Plage offre différentes perspectives d'amélioration de la connaissance du patrimoine naturel et de sa protection. Elle permet ainsi, une meilleure prise en compte de l'environnement dans l'aménagement du territoire.

L'inventaire des ZNIEFF est un programme d'inventaire naturaliste et scientifique lancé en 1982 par le ministère Bouchardeau chargé de l'environnement et confirmé par la loi du 12 juillet 1983 dite Loi Bouchardeau.

Il correspond au recensement d'espaces naturels terrestres remarquables dans les vingt-deux régions métropolitaines ainsi que les départements d'outre-mer. La désignation d'une ZNIEFF repose surtout sur la présence d'espèces ou d'associations d'espèces à fort intérêt patrimonial. La présence d'au moins une population d'une espèce déterminante permet de définir une ZNIEFF.

ZNIEFF DE TYPE 1-110001473 « USINE DES EAUX DU PECQ »

Il s'agit de bassins de rétention en eau sur la rive droite de la Seine à proximité de l'usine de traitement. L'intérêt de la ZNIEFF est dû notamment à la nidification du Fuligule morillon (*Aythya fuligula*) avec 1 à 5 couples selon les années. Le site accueille également le Canard chipeau (*Anas strepera*) en hivernage.

Cette ZNIEFF accueille les milieux et espèces déterminantes suivantes :

- **Milieux déterminants pour la constitution d'une ZNIEFF en Île-de-France**
Le site ne présente pas de milieux déterminants pour la constitution d'une ZNIEFF.

- **Espèces de la faune déterminantes pour la constitution d'une ZNIEFF en Île-de-France**

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Présence sur le territoire communal	
Oiseaux			
Canard chipeau	<i>Anas strepera</i>	Oui	Seine et plans d'eaux
Héron cendré	<i>Ardea cinerea</i>	Oui	Seine, berges et plans d'eaux
Fuligule morillon	<i>Aythya fuligula</i>	Oui	Seine et plans d'eaux

II - CARACTÈRE BIO-CLIMATIQUE DU BÂTI ANCIEN

INTRODUCTION

Le patrimoine bâti constitue la trame et le support matériel de notre espace géographique, historique, social et culturel. De façon générale, le patrimoine est menacé par les nouvelles règles et la normalisation, or les constructions anciennes sont par essence non normalisables. Il se révèle donc indispensable de bien les connaître.

CONNAISSANCE DU PATRIMOINE BÂTI

1 - CARACTÈRE BIOCLIMATIQUE DU BÂTI ANCIEN

Le bâti rural ancien est issu de son environnement immédiat. Il bénéficie d'une conception bioclimatique. Il vit avec et par son environnement. Il se caractérise par son implantation en fonction du site, de son relief, de sa géologie, son orientation par rapport au soleil, aux vents, à la pluie.

Ce bâti ancien est, par nécessité, basé sur l'économie des moyens ; il est fruit de la solidarité sociale, d'un développement local autosuffisant.

Il est construit avec les matériaux disponibles à proximité et peu transformés qui sont issus du sous-sol ou des végétaux. Il est également basé sur une économie de gestion de l'espace qui se manifeste par le mode de groupement d'habitat qui joue un rôle important dans le confort thermique (mitoyenneté, écran solaire, protection au vent ...).

2 - CARACTÉRISTIQUES CONSTRUCTIVES DU BÂTI ANCIEN

- Des murs épais et des sols lourds - inertie thermique et « respiration » : L'ensemble des parois verticales et horizontales jouent un rôle de stockage et de régulation thermique en saison froide, mais offrent aussi un excellent confort d'été.

- Les espaces tampon - combles, mitoyens, caves : Ces espaces protègent les lieux de vie du contact direct avec l'extérieur, en atténuant considérablement les variations de température et d'humidité.

- Le second œuvre - apport de lumière, voire de chaleur, protection, ventilation... : Le système constructif ancien n'offrait pas pour des raisons de protection et de confort de très grandes surfaces de baies. Mais les fenêtres, presque toujours en hauteur, permettaient à la lumière de pénétrer profondément. Les volets et contrevents contribuent fortement au dosage du confort thermique d'hiver et d'été.

- Un comportement thermique d'été très favorable : En été, une inertie très forte permet de restituer pendant la journée la fraîcheur nocturne à l'intérieur des logements.

1 - LOGIQUES CONTEMPORAINES DE CONFORT ET COHÉRENCE AVEC LE BÂTI ANCIEN, MISE EN GARDE

- Doubler un mur, isoler une toiture, installer des doubles vitrages ... impliquent des transformations en chaîne qui peuvent conduire à une dénaturation profonde de ce qui fait le caractère des espaces, des mises en œuvre et des matériaux traditionnels.

- L'isolation thermique par l'extérieur est fortement déconseillée : l'isolation thermique par l'extérieur est de façon générale la meilleure solution à la condition qu'elle ne soit pas une barrière au passage de la vapeur d'eau, mais ne peut être envisagée qu'exceptionnellement sur le bâti ancien pour des raisons historiques et architecturales.

2 - TECHNIQUES, SOLUTIONS CONSTRUCTIVES ET MATÉRIAUX ADAPTÉS AU BÂTI ANCIEN - PRINCIPES À RESPECTER : CHAUFFAGE, VENTILATION, ABSENCE D'HUMIDITÉ

- Privilégier la chaleur des parois à celle de l'air et la perfectionner
- renforcer le revêtement interne : le meilleur rendement thermique est obtenu en renforçant l'isolation thermique du revêtement interne tout en privilégiant une faible épaisseur pour ne pas nuire à l'inertie du mur (enduit de chanvre et chaux, fibres de bois, torchis allégé...)

- Renforcer les performances thermiques des fenêtres : lorsque la menuiserie ancienne est en bon état ou peut être restaurée les vitrages d'origine peuvent être remplacés par des doubles vitrages minces qui conservent les petits bois de la fenêtre.

- Préserver les occultations tels que volets et contrevents : voire les réinstaller en compatibilité avec l'architecture du bâti (pas de coffres de volets roulants...).

- Renforcer les performances thermiques des combles : maintenir l'aération de la charpente. Dans le cas fréquent du comble devenu habitable l'isolant est placé en « rampant » avec une épaisseur de plus 25 cm pour garantir une bonne isolation.

- Maintenir une ventilation adaptée : l'extraction ponctuelle dans chaque pièce humide dénommée « ventilation mécanique répartie » constitue la solution la plus adaptée.

- Supprimer les sources d'humidité : la suppression de l'humidité implique la suppression de tous les enduits étanches et la restitution d'enduits respirants.

> Un drainage extérieur périphérique, voire intérieur, s'impose souvent ; en milieu urbain l'imperméabilisation de sols extérieurs (trottoirs...) ne le permet pas ; la ventilation des caves et sous-sols n'en est que plus nécessaire.

> Un bon système de couverture s'impose pour éviter les infiltrations et implique notamment un bon entretien des gouttières lorsqu'il y en a.

1 – L'ÉNERGIE SOLAIRE

Le captage de cette énergie réclame des conditions d'exposition spécifiques : orientation préférentielle au Sud et inclinaison optimale allant de 30° à 60°.

- Le solaire thermique : Les chauffe-eau solaires simples ou combinés pour chauffer l'eau et la maison sont des systèmes dont la durée de vie fait encore débat. Ce système doit être installé près des lieux d'utilisation et sur toiture pour bénéficier du meilleur ensoleillement.

L'inclinaison optimale est de 45° voire 60°. Ces capteurs avec leurs matériaux très réfléchissants ont un fort impact visuel. Le solaire thermique demande beaucoup de surface : 10 m² permettent de chauffer 5 m². Les choix d'implantation favoriseront de larges surfaces invisibles depuis le domaine public, comme les toitures des immeubles du front-de-mer.

- Le solaire photovoltaïque : Le solaire photovoltaïque ne peut dans les conditions actuelles que constituer une source énergétique d'appoint mais semble cependant promis à un bel avenir. Le problème de l'intégration des panneaux est moins délicat que dans le cas des panneaux thermiques ; en effet, malgré leur brillance, leur couleur et leur texture lisse proches de l'ardoise, avec des cadres métalliques sombres il y a la possibilité d'en faire des éléments de couverture et non des structures rapportées.

Cependant ces nouvelles possibilités d'utilisation comme matériau de construction, très intéressantes dans le bâti contemporain, ne peuvent être considérées que de façon très marginale dans le bâti ancien.

2 - LA GÉOTHERMIE : la géothermie utilise la différence de température du sol et celle de l'intérieur du bâti. Deux configurations existent :

> les capteurs horizontaux : La surface nécessaire est à 1,5 à 2 fois la surface à chauffer ; installation sur un sol peu pentu, perméable, sans réseau d'eau.

> les capteurs verticaux : Ils sont délicates à poser et il est nécessaire de faire appel à une entreprise de forage qualifiée.

Les PAC géothermiques connaissent un fort développement et s'intègrent facilement dans le bâti ancien mais seulement dans la mesure où la réfection de la structure des sols de l'habitation est envisagée.

3 - L'ÉNERGIE ÉOLIENNE : En raison de leur impact visuel trop important sur le paysage, les éoliennes domestiques et celles destinées à la revente de l'énergie produite ne pourront être implantées dans le périmètre de l'AVAP.

4 - ACTIONS COMPLÉMENTAIRES

- Agir sur l'environnement :

> en choisissant judicieusement l'implantation d'une extension, espace tampon...

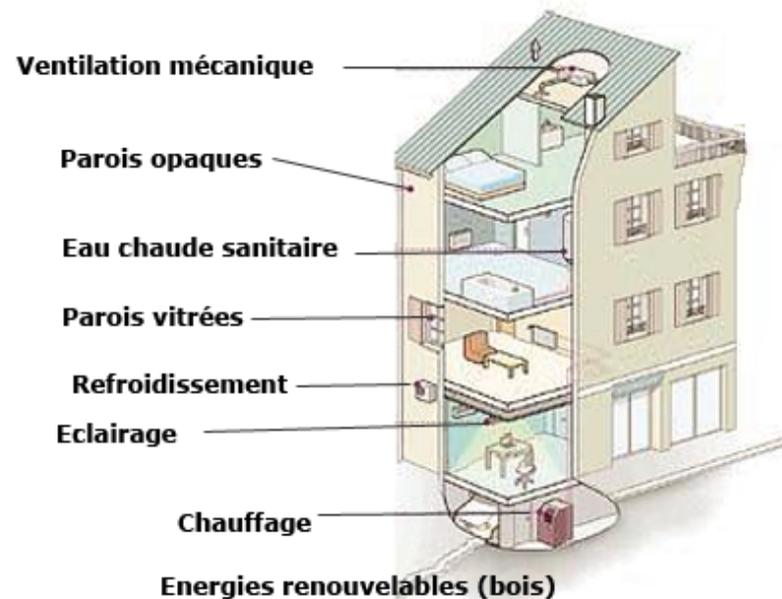
> en veillant à la répartition judicieuse des nouvelles plantations : haies contre le vent, treilles, arbres assurant un meilleur confort d'été par leur ombrage...

- Adopter un comportement responsable et économe : Gestion économe de l'électricité, gestion du confort thermique, gestion des eaux (en prévoyant la récupération des eaux de pluie, en envisageant un double réseau d'alimentation en eau potable, eau de pluie), gestion des déchets (par le tri et le stockage des déchets, en utilisant des matériaux recyclables ou recyclés...).

Le principe de base consiste donc en secteur protégé à isoler au maximum les constructions par l'intérieur ou bien utiliser des méthodes non destructrices type :

- Isolation par enduits extérieurs à base de granulats isolants ;
- Isolation des combles ;
- La menuiserie ancienne conservée peut faire l'objet de réparations (jets d'eau, pièces d'appui) ;
- La menuiserie ancienne conservée peut faire l'objet de double vitrage ;
- Dans tous les cas il est nécessaire de ventiler, car plus on isole plus la condensation est importante.

Les 8 points de la réglementation thermique "élément par élément" (autres cas de la rénovation lourde)

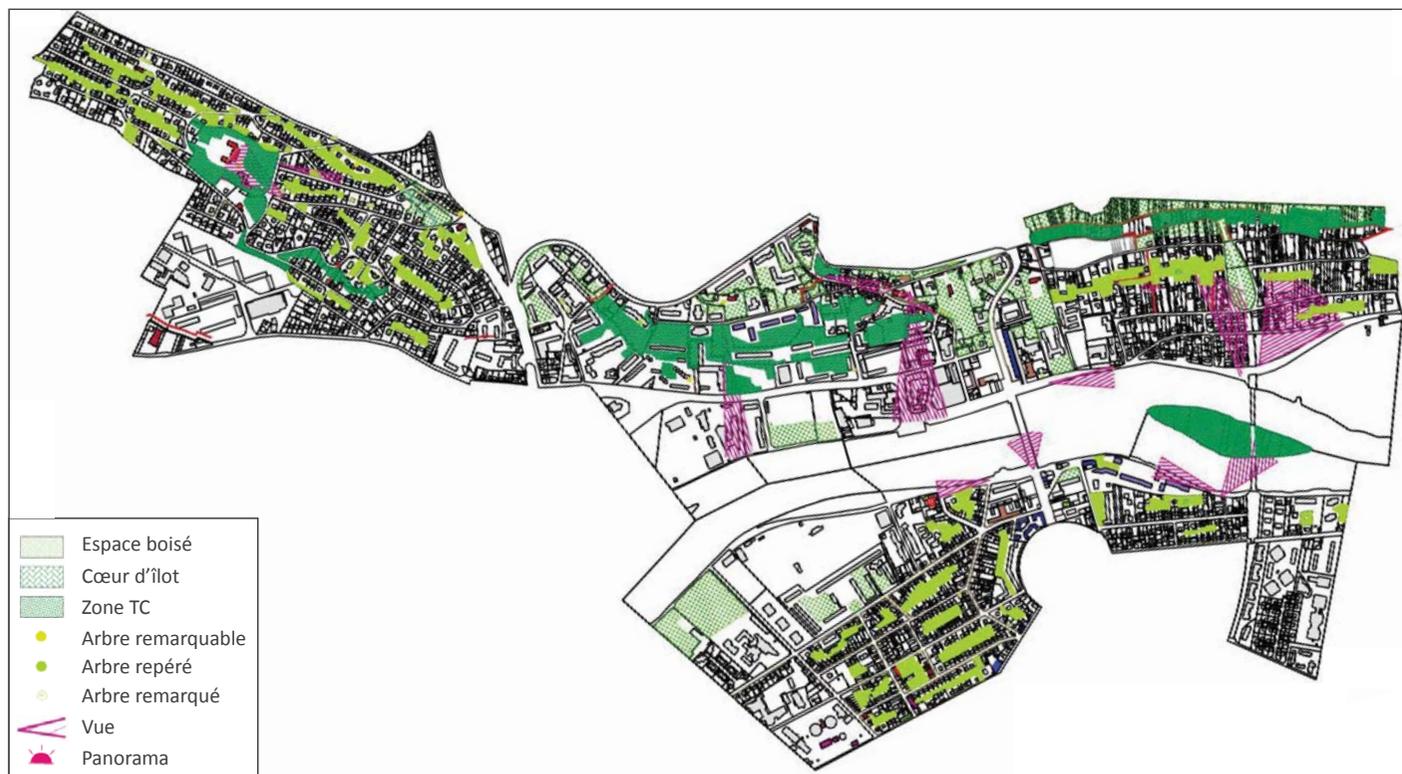


Source : Site du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie

La Réglementation Thermique par élément de référence pour le bâti ancien est aujourd'hui celle prescrite par l'arrêté du 3 mai 2007 (RT 2012 étant dédiée au neuf). Ce texte concerne principalement l'isolation des parois opaques (murs, planchers, toitures), vitrées (fenêtres) et l'amélioration ou le remplacement du système de chauffage. Il est relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants et fixe des exigences et des seuils de résistance thermique pour la rénovation des parois.

« Les travaux d'isolation des murs par l'extérieur ne doivent pas entraîner de modifications de l'aspect de la construction en contradiction avec les protections prévues pour les secteurs sauvegardés, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, les abords des monuments historiques, les sites inscrits et classés, les sites inscrits sur la liste du patrimoine mondial de l'humanité de l'UNESCO ou tout autre préservation édictées par les collectivités territoriales, ainsi que pour les immeubles bénéficiant du label patrimoine du XXème siècle et les immeubles désignés par l'article L151-19 du code de l'urbanisme. »

III - LA PRISE EN COMPTE DES SOLS ET DES VÉGÉTAUX, FACTEUR DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



OBJECTIFS ÉCOLOGIQUES ET PAYSAGERS

La végétation à préserver peut être classée en trois types différents :

- Les espaces boisés et jardins remarquables, déjà repérés pour la plupart ;
- Les arbres d'intérêt, sélectionnés et hiérarchisés pour la rareté de leur essence, leur taille, leur âge et leur port ;
- Les cœurs d'îlot qui contribuent à l'inscription paysagère des différents quartiers.

L'ensemble de ces éléments repérés, constitutifs du patrimoine naturel et paysager de la commune doivent être protégés, entretenus et remplacés si besoin.

Points de vue et panoramas

Le relief marqué du territoire alpcois offre des vues et des panoramas remarquables : donnant sur le grand paysage (la Seine, les terrasses du château de Saint Germain, Paris et la Défense) et permettant de lire le paysage intime de la ville.

L'ensemble de ces vues doivent être prises en compte et préserver (insertion architecturale, traitement de la végétation afin de ne pas créer d'écran végétal etc...)



Arbre remarquable, place Félicien David



Vue lointaine depuis les résidences de la rue Victor Hugo



Vue permettant de lire la composition du vallon de Grandchamp, allée des Potagers

Le rapport de présentation de l'AVAP développe la synthèse des problématiques patrimoniales de l'AVAP, qui sont ensuite développées dans les orientations de chaque secteur. Plusieurs relèvent directement ou indirectement de la protection environnementale du territoire du Pecq :

▶▶▶▶ GRANDE ECHELLE TERRITORIALE

> Préserver la trame verte, garante de la qualité paysagère et environnementale du Pecq et notamment de la lisibilité des coteaux dans le grand paysage.

> Préserver les espaces naturels, entités paysagères et identitaires structurantes et réservoirs de biodiversité.

▶▶▶ ECHELLE PAYSAGÈRE ANTHROPIQUE

> Préserver le maillage des sentes et des chemins qui forment l'ossature du territoire et racontent son urbanisation progressive et son passé agricole.

> Maintenir et mettre en valeur le réseau de cheminements piétonniers qui offrent une appropriation du territoire et constituent autant de voies de découvertes de son patrimoine naturel et bâti.

> Préserver les alignements de plantation structurants, garants des continuités urbaines et paysagères entre les différentes ambiances.

▶▶ ECHELLE URBAINE

> Accompagner l'évolution qualitative des espaces publics.

> Accompagner l'accueil des nouveaux modes d'utilisation du sol (secteurs commerciaux et pavillonnaires) sans effacer la trame paysagère et végétale.

> Maintenir et restaurer la diversité des clôtures : elles racontent les rapports entre espaces publics et privés et participent à la cohérence des quartiers.

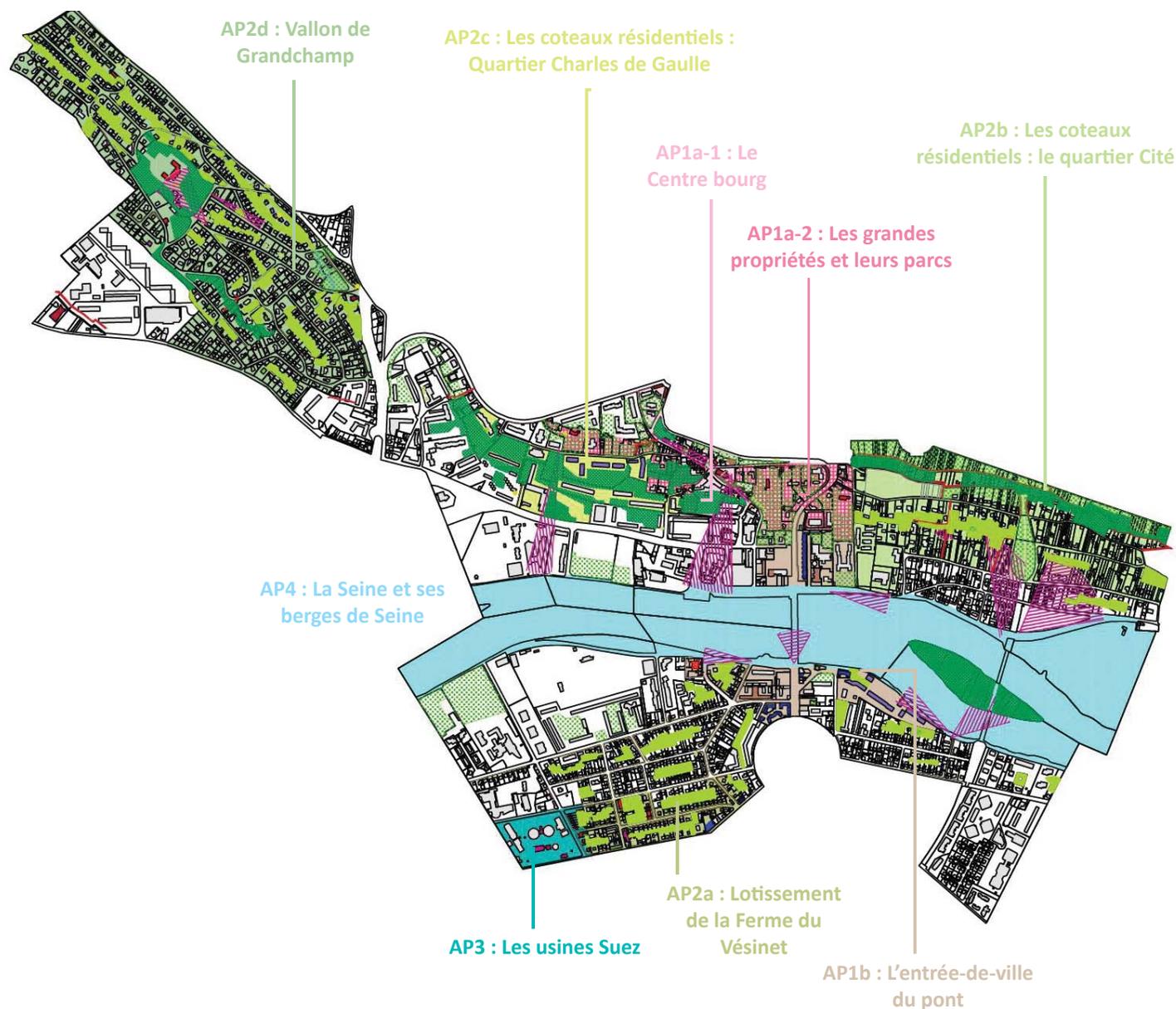
▶ ECHELLE ARCHITECTURALE

> Mettre en valeur les ensembles bâtis existants de qualité et encadrer leur évolution et adaptation aux modes de vie contemporains (nouveaux matériaux type PVC...).

> Encadrer la mise en place des constructions à venir pour assurer leur bonne intégration dans le paysage : insertion dans le paysage et architecture durable.

> Préserver le patrimoine bâti, du patrimoine monumental au petit patrimoine.

IV - LES SECTEURS NATURELS PRIS EN CHARGE PAR L'AVAP, AYANT POUR OBJECTIF DE PRÉSERVER LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES



Le patrimoine du Pecq est pris en compte par différentes secteurs, portées par des objectifs de protection différents, adaptés à chaque situation patrimoniale :

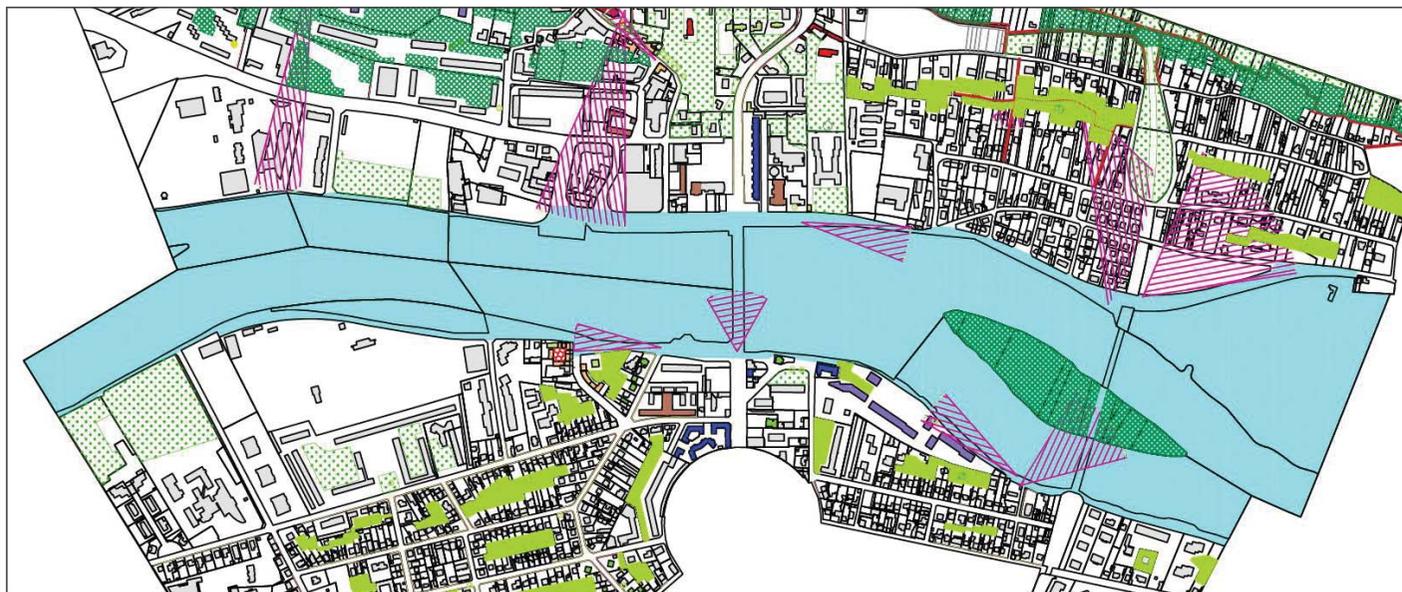
- 1. Les secteurs urbains**
 - Le centre bourg
 - Les grandes propriétés du XIXème siècle et leurs parcs
 - Le Relais de Poste et les entrées de ville débouchant sur le pont
- 2. Les secteurs résidentiels**
 - Le lotissement de la Ferme du Vésinet
 - Les terrasses du quartier Cité
 - Les coteaux résidentiels, le quartier Charles de Gaulle
 - Le vallon de Grandchamp
- 3. Le secteur d'activités des usines Suez et le lotissement qui y était rattaché**

Les secteurs urbains et résidentiels de l'AVAP ont pour objectif d'assurer la continuité des corridors écologiques en préservant la végétation existante (publique et privée) et en veillant à un traitement qualitatif des sols et des clôtures.

- 4. Le secteur naturel de la Seine et ses berges.**

Le secteur naturel de l'AVAP a pour objectif principal de mettre en valeur ces espaces de grande qualité naturelle et environnementale et de préserver les corridors écologiques qui les traversent.

Le périmètre de ce secteur couvre la Seine, ses îles et ses berges (ainsi que le parc Corbière).





L'île Corbière, sauvage et protégé, constitue un réservoir de biodiversité.



Les berges de la Seine, aménagées en voies vertes, constituent des axes de promenade permettant de lire le grand paysage du fleuve.



Le parc Corbière offre un environnement calme et tranquille dans un écrin de verdure.



Les résidences situées sur l'ancien bras-mort de la Seine assurent une transition de qualité entre espaces naturels et espaces urbains.

ORIENTATIONS PATRIMONIALES DU SECTEUR

L'objectif est de **conserver le secteur en l'état** : préservation de ses qualités paysagères et environnementales, amélioration du traitement et de l'aménagement des berges...

Il s'agit ici de **parvenir à un équilibre entre préservation des qualités écologiques et paysagères, et accès maîtrisé du public** à ces espaces de détente et de loisirs. **Cet équilibre variera en fonction des différentes parties du secteur**, du parc Corbières aux espaces attenants au projet Cœur de ville.

Une attention particulière sera portée sur la mise en place d'une **palette végétale** cohérente avec le paysage des berges.