



**GÉRARD BERTRAND**

L'ART DE VIVRE LES VINS DU SUD

**CHÂTEAU L'HOSPITALET**

11100 NARBONNE - FRANCE

[www.gerard-bertrand.com](http://www.gerard-bertrand.com)

# RÉNOVATION ET RESTRUCTURATION DU MAS SOLEILLA

(AMÉNAGEMENT DE 12 CHAMBRES D'HÔTEL ET D'UN SPA)

**DEMANDE D'AUTORISATION SPÉCIALE DE TRAVAUX EN SITE CLASSÉ**



Octobre 2020

# SOMMAIRE

## **I. Introduction**

1. Identification des intervenants
2. Localisation du site
3. Contexte et objectifs

## **II. Le site classé de la Montagne de la Clape et le site du Mas Soleilla**

1. Présentation du site classé
2. Le site du projet dans le site classé

## **III. Analyse du site d'étude**

1. Diachronie
2. Diagnostic paysager

## **IV. Le projet de restructuration architecturale du Mas Soleilla**

1. Descriptif général de l'avant-projet
2. Fonctionnement
3. Les grands principes du projet paysager
4. Le projet paysager
5. Impacts sur le site classé

# I. INTRODUCTION

## 1. Identification des intervenants

Maître d'ouvrage :

Raison sociale	<b>STH – Société de tourisme de l'Hospitalet</b>
Coordonnées	Château l'Hospitalet Route de Narbonne Plage 11100 NARBONNE
Interlocuteur	Gérard Bertrand Assistante : Cyrielle BOTTINELLI c.bottinelli@gerard-bertrand.com



Equipe de maîtrise d'œuvre :

Raison sociale et rôle	<b>Passelac et Roques</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• architectes</li><li>• en charge de la conception architecturale du projet de restauration et restructuration</li></ul>
Coordonnées	Agence Passelac et Roques 4 Rue Manuel 11100 Narbonne
Interlocuteur	François Roques 04 68 33 57 43   f.roques@passelac-roques-architectes.fr

Passelac  
Roques

Raison sociale	<b>MV Architecture</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• architectes</li></ul>
Coordonnées	23, rue Alexandre Cabanel 12, rue Four des Flammes 34000 Montpellier, France
Interlocuteur	Maguelone Vidal maguelone@maguelonevidal-architectures.com 06 20 97 66 80



Raison sociale et rôle	<b>Atelier Lieux Et Paysages</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• paysagistes</li><li>• en charge de la conception paysagère</li></ul>
Coordonnées	La Glaneuse Avenue Philippe de Girard 84160 CADENET
Interlocuteur	Lisa FRAISSE 04 90 68 88 84   l-fraisse@alep-paysage.com



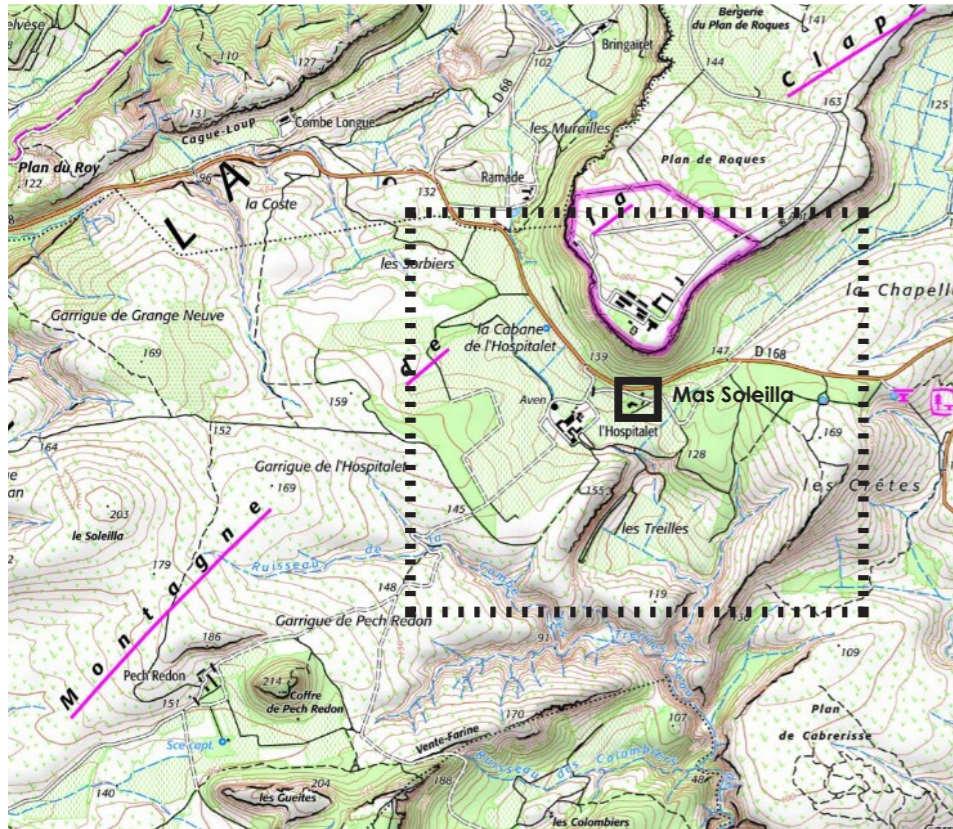
## 2. Localisation du site du projet, lieu-dit L'Hospitalet

Le Mas Soleilla constitue une annexe du château de l'Hospitalet, situé sur la commune de Narbonne, dans le département de l'Aude.

Le site comprend, se distinguant clairement :

- le domaine viticole, vaste cuvette plantée de vignes et ceinte de coteaux où alternent de jeunes pinèdes régulières et des versants rocailloux de garrigues ;
- le Mas de Soleilla, entité secondaire discrètement insérée dans la pinède, en limite Nord du domaine .

L'ensemble se situe en plein coeur de la Montagne de la Clape, au pied du relief de Plan de Roques (terrain militaire), en bordure de la RD168, entre Narbonne et Narbonne Plage.



Localisation du site du projet par rapport aux pôles urbains et axes de communication © IGN-Géoportail.



Localisation du site du projet sur la commune de Narbonne, au coeur de la Montagne de la Clape © IGN-Géoportail.



### 3. Contexte et objectifs

#### CONTEXTE

Le château l'Hospitalet accueille non seulement les locaux techniques du domaine viticole, mais c'est également un lieu de travail administratif (bureaux) et de réception (avec caveau de dégustation, galerie d'art, boutiques d'artisanat, hôtel et restaurant).

Récemment intégré au domaine de l'Hospitalet, le Mas Soleilla a vocation à constituer un extension de l'hôtel de l'Hospitalet et vise un standing cinq étoiles.

Le Mas Soleilla a d'abord été un lieu d'habitation, avec maison principale (bâtiment 1 du projet architectural) et habitation de service (bâtiment 2 du projet architectural). Plus tard, transformé en domaine viticole, une cave lui fut adjointe (bâtiment 3 du projet architectural).

Le bâti présente actuellement des qualités techniques, mais ne présente aucune caractéristique architecturale d'intérêt majeur. Du point de vue paysager, l'insertion dans la pinède descendant du Plan de Roques et l'ouverture sur le grand paysage et la mer sont les principales qualités du Mas Soleilla. Le traitement de ses abords (espaces jardinés) ne présente pas de qualité majeure, à l'exception de la présence de grands pins qui peuvent constituer une base intéressante de projet.

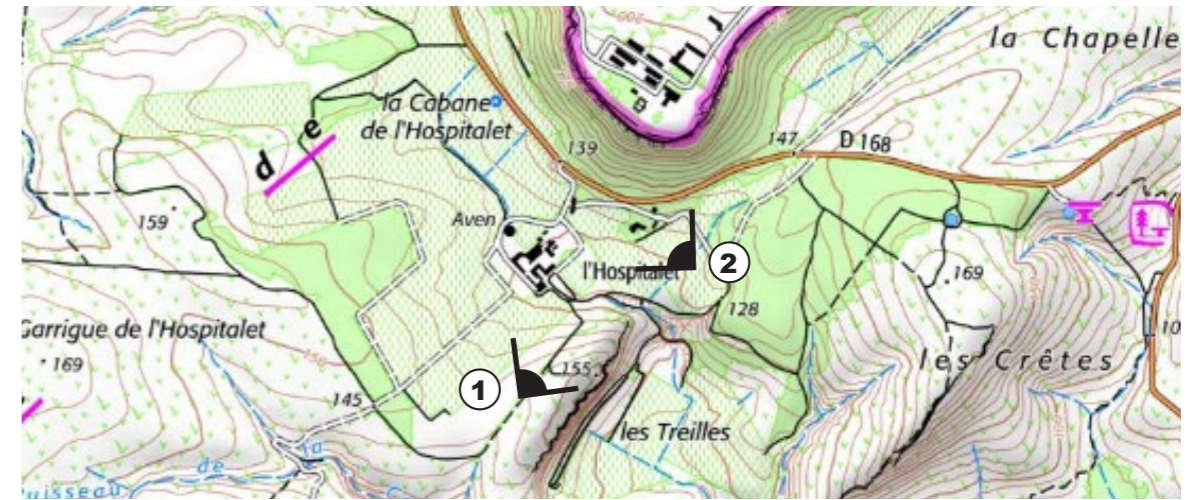
Le projet consiste à aménager 12 chambres dans les bâtiments 1 et 2, à créer des parties communes (salon) dans le bâtiment 1, à transformer en spa le bâtiment 3, à créer des cheminements piétons, et à requalifier/intégrer les accès véhicules et les stationnements existants.

D'une manière générale, le projet architectural et paysager vise à restructurer cet ensemble afin qu'il réponde aux attentes de fonctionnalité et de qualités architecturales et paysagères d'un hôtel de luxe.

#### OBJECTIFS

Les objectifs que doit remplir le projet paysager d'accompagnement de la restauration/restructuration du bâti sont :

- composer un espace jardiné de qualité aux abords du Mas Soleilla, avec une identité propre ;
- accompagner les usages projetés : accès aux chambres et au spa, déambulation autour des bâtiments, repos autour de la piscine, semi-cloisonnement des espaces extérieurs permettant à la fois des usages privés ou le déroulement d'évènements festifs (mariages...) ;
- créer une liaison qualitative entre le site de l'Hospitalet et le Mas Soleilla (confort et qualité d'usage) ;
- permettre des flux techniques (pompiers) et visiteurs (clients de l'hôtel à pied ou en voiturette et du spa) fluides ;
- traiter l'articulation entre le domaine de l'Hospitalet et le cheminement à travers les vignes vers le Mas Soleilla : résorber la friche au nord du parc de l'Hospitalet, requalifier la lisière arborée (cyprès), améliorer le franchissement du fossé... ;
- scénographier les vues vers le grand paysage et la mer ;
- assurer l'insertion du site bâti et de ses abords dans les paysages qualitatifs environnants (domaine viticole, RD168 et site classé de La Clape).



Localisation des photos ci-dessous

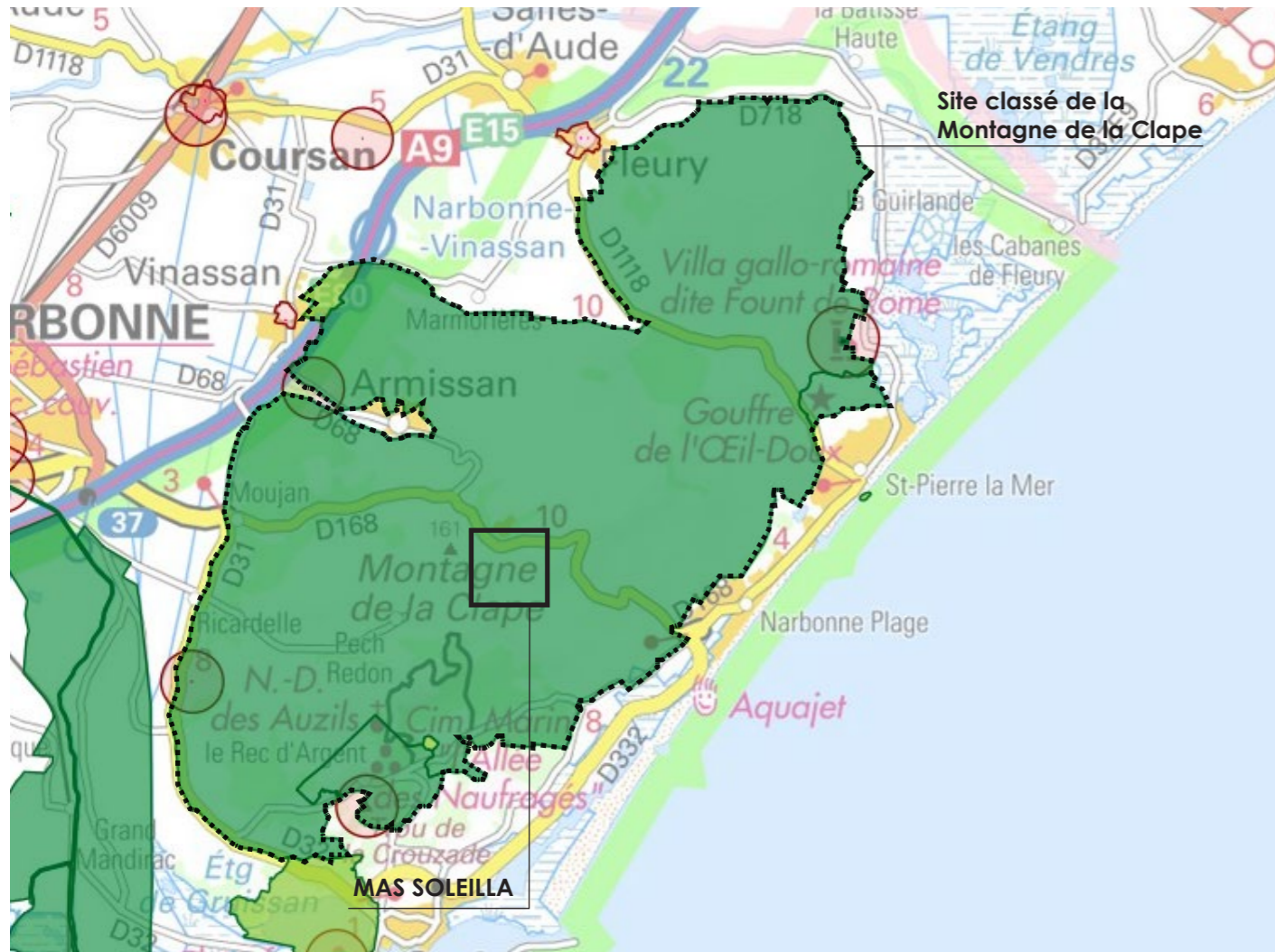


1. Le domaine de l'Hospitalet en premier plan et le mas de Soleilla discrètement inséré dans la pinède, au pied du Plan de Roques, en arrière-plan. Vue depuis le Sud-Ouest.



2. Le Mas Soleilla inséré dans la pinède. Vue depuis le Sud-Est.

# II. LE SITE CLASSÉ DE LA MONTAGNE DE LA CLAPE ET LE MAS SOLEILLA



Périmètre du site classé de la Montagne de la Clape © Atlas des patrimoines @culture.gouv.fr

## 1. Présentation du site classé

Le site classé se situe à l'Est du département de l'Aude, sur les communes de Narbonne, Gruissan, Vinassan, Armissan et Fleury-d'Aude.

Le massif de la Clape a été classé en 1973. Le décret de classement met en avant la nécessité de préserver cet espace naturel aux paysages variés (mêlant pinèdes, vignes, plateaux de garrigues, vallées boisées, pechs et combes) en bordure du littoral. Le classement du massif a été motivé par le schéma directeur d'aménagement languedocien ou « Mission Racine » qui préconisait la préservation d'espaces naturels à proximité de l'urbanisation touristique.

Le massif calcaire couvre 7834,95 hectares et s'étire sur 16 Km du Sud-Ouest au Nord-Est et sur 5 à 8 Km du Nord-Ouest au Sud-Est. Il constitue l'avancée la plus littorale des Corbières dont il est séparé par la plaine de Narbonne et culmine au Pech Redon à 214m. Il domine les plaines du Narbonnais à l'Ouest et de l'Aude à l'Est.

## HISTOIRE

«Le Massif de La Clape était, il y a plus de 600 ans, une île escarpée, magnifiquement boisée, la plus grande de l'archipel du delta de l'Aude. Entre le 1er et le XIIIème siècle après J-C, la mer arrive jusqu'à Narbonne et dépasse même la ville à l'est. En 150 après J-C, Narbonne est un port et la Clape une île. Mais avec l'évolution du climat, les inondations de l'Aude deviennent fréquentes et la terre gagne sur la mer grâce aux alluvions pyrénéennes charriées depuis la source de la rivière qui alimente le fleuve.

C'est au XIVème siècle que le massif de la Clape se rattache naturellement au continent en même temps qu'il est déboisé, accentuant son érosion. Depuis, il porte ce nom qui signifie « tas de cailloux » en langue occitane.» (Extrait DOCOB Natura 2000-PNR de la Narbonnaise).

## FLORE ET FAUNE

La biodiversité est importante : le site compte notamment 13 espèces végétales protégées dont une espèce endémique, la centaurée de la Clape. Cette plante (*Centaurea corymbosa*) est le symbole de la diversité écologique du massif. L'enjeu de sa conservation est majeur car elle est menacée, par le piétinement, la fermeture des milieux mais également par l'évolution du climat.

On dénombre 13 types d'habitats différents (protégés au titre de Natura 2000 par une zone spéciale de conservation FR9101453 - Massif de la Clape). La pinède méditerranéenne de pins d'Alep tend à se développer ; elle constitue un habitat naturel d'intérêt communautaire. Le maintien de l'équilibre entre boisements et milieux ouverts (pelouses à *Brachypode* rameux, falaises calcaires...) est primordial. Les espaces ouverts sont en effet prisés par les rapaces. Par ailleurs, le réseau sous-terrain karstique (grottes, anfractuosités...) constitue des habitats importants pour plusieurs espèces de chauves-souris.

Dans le massif, 62 espèces d'oiseaux sont également protégés au titre de Natura 2000 par une zone de protection spéciale (FR9110080 - Montagne de la Clape), parmi lesquels on pourra citer ceux faisant l'objet d'un plan national d'action comme l'aigle de Bonelli, le faucon crécerellette et la pie grièche à tête rousse. Au total, le Massif de la Clape est concerné par 7 Plans Nationaux d'Actions en faveur d'espèces menacées (chiroptères, Cistude d'Europe...).

La Vallée de La Goutine est par ailleurs concernée par un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (22 juin 1988) motivé par la présence de 3 espèces floristiques remarquables, un ciste, une germandrée et une orchidée.

## SITES ET PAYSAGES

La Montagne de la Clape offre des paysages d'une grande diversité où garrigues et boisements de pins d'Alep alternent avec les vignobles des vallons et coteaux. De hautes falaises calcaires, de profondes combes, des punctuations de «pech»... viennent interrompre les vastes zones de plateaux. Les vues panoramiques sont récurrentes, vers les terres ou vers la mer.

Aux très belles successions paysagères s'ajoutent par ailleurs certains sites emblématiques aux caractéristiques particulières : le gouffre de l'Oeil Doux, la vallée de la Goutine, le site des Auzils... en sont les principales «perles». Le Gouffre de l'Oeil Doux est issu de l'effondrement du plafond d'une des nombreuses galeries karstiques situées sous la Clape qu'est venu remplir une résurgence d'eau. La chapelle des Auzils et son cimetière marin (cénotaphes) sont un lieu d'histoire et de pèlerinage inséré dans un contexte de nature sauvage. Ces deux sites font l'objet d'un classement spécifique au titre des sites.

Le Conservatoire du littoral met en avant, pour la gestion de ses propriétés sur la Montagne de la Clape, la qualité des paysages et pour cela :

- le maintien des activités viticoles sur le massif ;
- le maintien de l'alternance d'ambiances et de paysages (milieux ouverts pâturés ou réouverture de milieux, perspectives paysagères sur les falaises, diversité des activités agricoles...) ;
- la gestion des activités sportives et de loisir ;
- la limitation du risque incendie.

*D'après les sites internet du PNR de la Narbonnaise et du Conservatoire du littoral.*



*Le gouffre de l'Oeil Doux*



*Une falaise calcaire dominant un paysage jardiné de vignoble perçue depuis la RD68, au lieu-dit Les Murailles*

## 2. Le site du projet



Le domaine de l'Hospitalet (état des lieux) - Photo aérienne © Geoportail

### LE PÉRIMÈTRE DU SITE

Le périmètre d'étude principal correspond à l'ensemble bâti du Mas Soleilla et de ses abords.

Un périmètre complémentaire comprend la liaison entre Soleilla et Hospitalet, ainsi que le traitement des éléments connexes qui nécessitent une intervention de qualification : friche, franchissement et fossé.



## LE MAS SOLEILLA DANS LE SITE CLASSÉ

Le site du projet se trouve en plein coeur du site classé de la Montagne de la Clape.

Le site classé se caractérise par son relief varié, alternant ruptures franches - des falaises, combes et effondrements - et formes douces (plateaux, dépressions...) : le site d'étude est en cela représentatif du site classé.

Situé au pied d'un relief franc (Plan de Roques), le Mas de Soleilla appartient à une vaste dépression aux formes douces, bordées de coteaux aux pentes régulières et de secteurs plus abrupts où apparaissent des affleurements rocheux. Au Sud-Ouest du site, émerge le point culminant de la Montagne de la Clape, le Coffre du Pech Redon (214m).

Le site classé se définit également par la diversité de ses paysages, véritable mosaïque de formations naturelles basses ou arborées, alternant avec des parcelles de vignes. Là encore, le site d'étude, avec son vignoble, ses coteaux boisés (pinède spontanée et pinède régulière plantée) et ses coteaux de garrigues plus secs est caractéristique du site classé.

La Montagne de la Clape se caractérise également par ses panoramas. Le site bâti du Mas Soleilla présente en ce sens une particularité. La cuvette offre des premiers plans dégagés avec des vues profondes, mais arrêtées par des reliefs sur presque 360°. Des échappées visuelles existent vers le Sud-Ouest (émergence du Pech Redon) et vers le Sud-Est (mer), dans l'axe du vallon du ruisseau de la Combe Labit.



L'émergence du Pech Redon, vue depuis les abords du Mas Soleilla



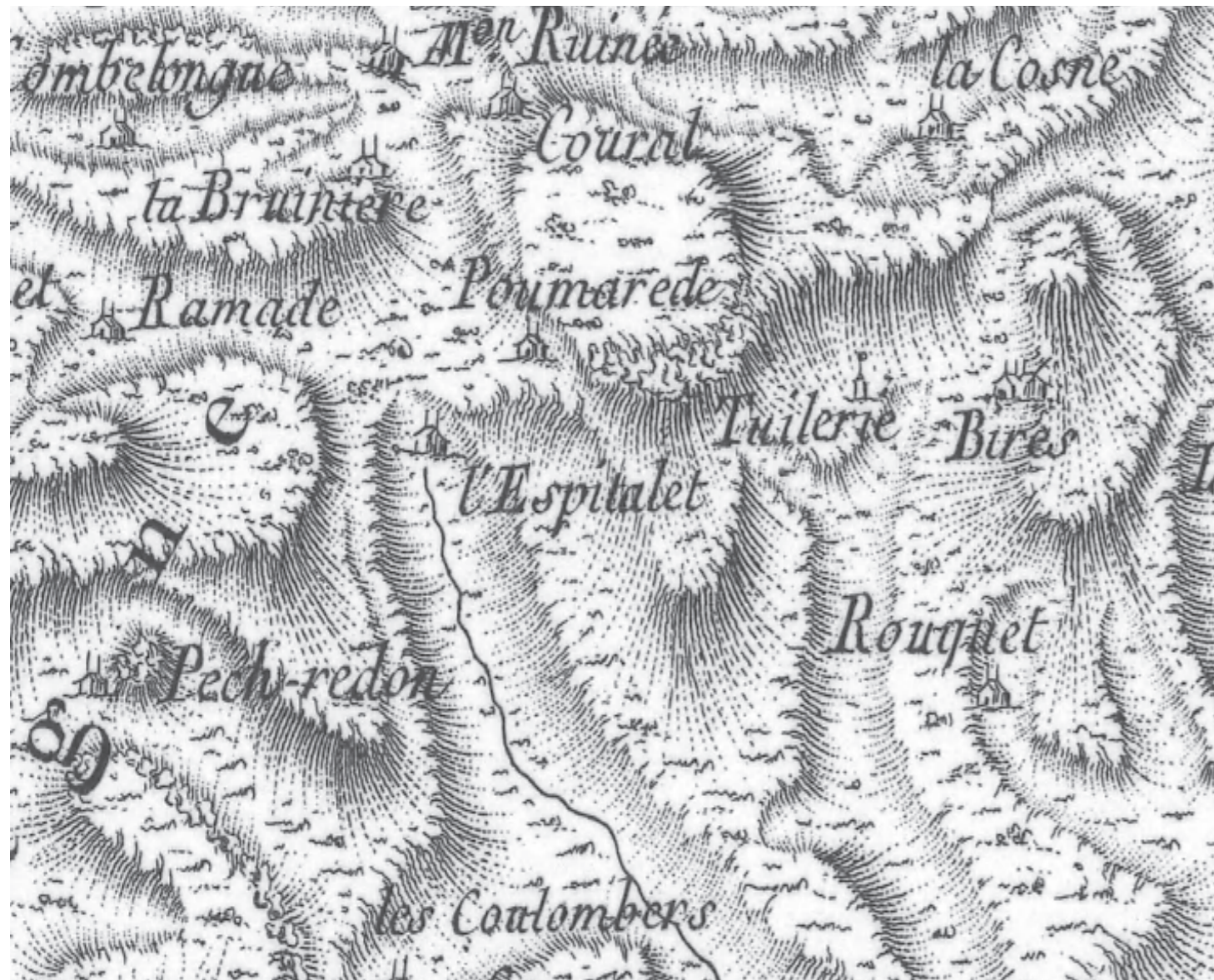
Le Mas Soleilla, en plein coeur de la Montagne de la Clape (report sur photo aérienne oblique du périmètre du site classé) © Google-Earth

# III. L'ANALYSE DU SITE D'ÉTUDE

## 1. Diachronie

A l'emplacement actuel du château de l'Hospitalet, la carte de Cassini montre un lieu-dit portant le nom de l'Espitalet avec la présence d'une ferme. Il est difficile de faire un lien avec le site de l'actuel château de l'Hospitalet. De même, la métairie de Poumarède pourrait avoir quelque chose à voir avec l'implantation du Mas Soleilla, mais sans certitude.

La carte de l'Etat Major montre un lieu-dit Plan de l'Hospitalet, avec une métairie. Aucun bâti ne semble présent à l'emplacement du Mas de Soleilla.



Carte de Cassini 1769 © Géoportail



Carte d'État Major 1820-1866 © Géoportail

La photo aerielle de 1963 montre une emprise du vignoble moindre par rapport à aujourd'hui : la garrigue est largement présente sur des coteaux aujourd'hui plantés de vignes.

A l'emplacement du Mas soleilla le site semble structuré en terrasses, avec peut-être la présence de constructions au niveau de ce qui est aujourd'hui le bâtiment 3.



Photo aerielle 1963 © Géoportail

En 2018, les pieds du relief de Plan de Roques sont boisés.

Le vignoble s'étend dans la cuvette de l'Hospitalet.

Le bâti prend de l'ampleur au niveau du château de l'Hospitalet et du Mas Soleilla.



Photo aerielle 2018 © Géoportail

## 2. Le diagnostic paysager

### LE GRAND PAYSAGE

Le Mas de Soleilla appartient à la cuvette viticole de l'Hospitalet.

Le vignoble constitue une «tête» de bassin versant. Les vignes qui entourent le domaine de l'Hospitalet et le Mas Soleilla s'échelonnent entre 125 et 145m d'altitude environ. Le site est entouré de reliefs dépassant les 150m sur presque 360°. Cette «cuvette» s'ouvre au Sud-Est par le vallon de la Combe Labit.




Visuellement, cela se traduit par des vues largement ouvertes sur des premiers et seconds plans de vignobles, pinèdes et garrigues, mais arrêtées par les arrière-plans des reliefs. La direction Sud-Est fait exception : des échappées visuelles vers la mer existent dans l'axe du vallon de la Combe Labit.

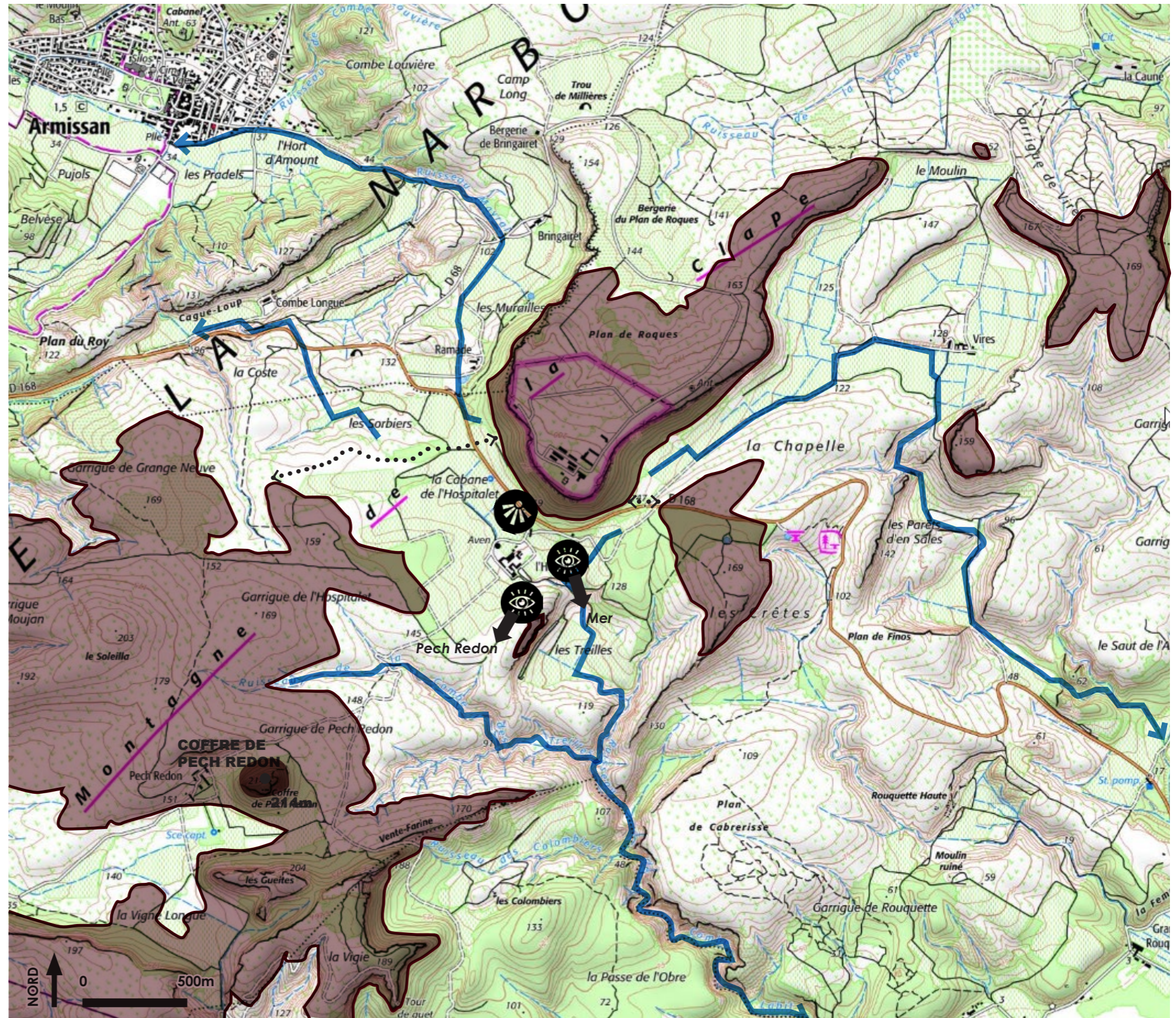
Cette vaste entité se subdivise entre différents sous-ensembles :

- le vignoble
- les pinèdes régulières (plantées)
- la pinède spontanée mature des coteaux du Plan de Roques
- les zones de garrigue et de pinède claire
- le vallon sec de la Combe Labit

Les deux ensembles bâtis appartiennent respectivement aux unités qui les entourent ou les traversent :













- Le noyau bâti du château l'Hospitalet et ses abords aménagés appartiennent au vignoble ;
- Le groupe bâti secondaire du Mas Soleilla appartient à la pinède du coteau de Plan de Roques.

-  Relief > 150m
-  Sens des écoulements
-  Ligne de crête secondaire



Morphologie du grand paysage et points de vue remarquables (fond © Géoportail)



- |  |                                   |   |                                    |   |  |
|--|-----------------------------------|---|------------------------------------|---|--|
|  | le vignoble                       |  | les noyaux bâtis                   |  | vue panoramique                                    |
|  | les pinèdes régulières (plantées) |  | le vallon de la Combe Labit        |  | vue emblématique                                   |
|  | la pinède spontanée mature        |  | les émergence de la base militaire |  | vue ponctuelle filtrée                             |
|  | les garrigues et pinèdes claires  |  | la RD168                           |  | localisation des vues numérotées cf. page suivante |



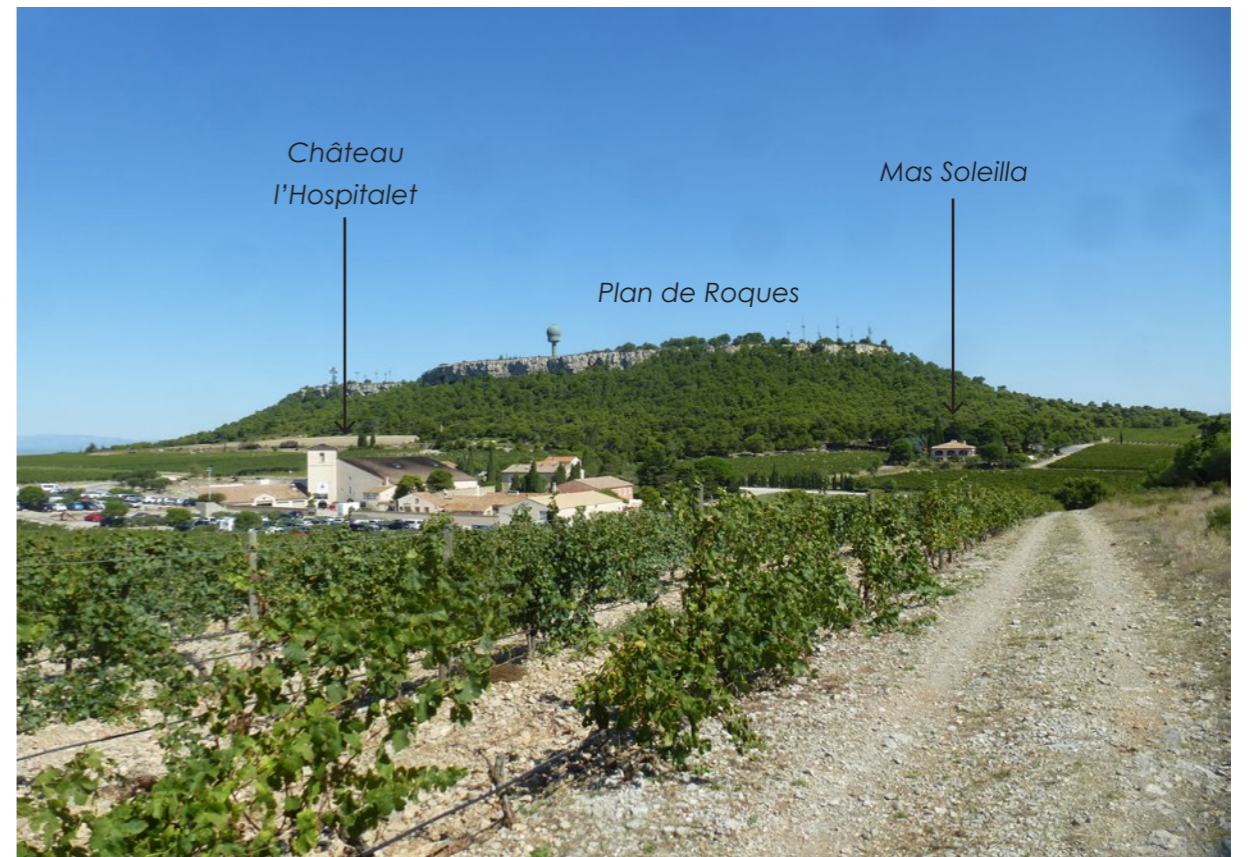
1. Le vignoble, la pinède du coteau de Plan de Roques et les émergences (antennes...) de la base militaire



2. La vue vers la mer dans l'axe du vallon de Combe Labit



3. Le château de l'Hospitalet vu depuis la friche



4. Vue de l'ensemble du site depuis le Sud-Ouest : Hospitalet et Soleilla

## Les accès et périphéries

Le **chemin de vigne** longe le mas par le Sud, il s'agit d'une piste en terre battue qui dessert également le **stationnement secondaire Nord-Est**. Il s'agit d'une simple plateforme en enrobé. Les vues depuis ces espaces sans qualité sont très belles, ouvertes sur le vignoble et, ponctuellement, vers la mer.

Au Nord-Ouest, une **voie en enrobé** longe la RD168, seulement distante de 3m environ au plus près et séparée d'elle par un mince liseret de pins. Elle débouche sur un replat, sous la pinède, servant actuellement de stationnement et de zone de dépôts.

Au Sud-Ouest, un dégagement en bord de vigne constitue l'**accès piéton temporaire**. Situé en surplomb à la faveur d'un talus entre les deux parcelles de vignes, il bénéficie d'une belle vue sur le vallon de Combe Labit et la mer, ainsi que sur le premier plan du vignoble. Un cordon arboré clair (amandiers, tamaris) anime le talus et constitue un motif paysager qualitatif.

Le **fossé** est enfriché, mais néanmoins son caractère humide se lit dans la végétation présente (tamaris, joncs, figuiers...), ainsi que la présence d'un puits. La **passerelle**, simple dalle de béton, présente peu d'intérêt. La haie de cyprès qui borde le fossé «écrase» le motif naturaliste qui pourrait se dessiner là.

L'arrivée sur le domaine de l'Hospitalet se fait au niveau d'un espace de transition peu qualitatif : une piste largement dimensionnée et un dégagement servant ponctuellement de stationnement, appelé «**friche**». Cette «friche» crée une lacune dans l'entité jardinée accolée au château et qui constitue son parc arboré.



### Les motifs paysagers des abords

Le principal motif végétal est la pinède spontanée dont de beaux sujets habitent le site, essentiellement au Nord. Sur des sols pauvres et argileux, les pins d'Alep sont souvent grêles. Le sous-bois est quasi-absent. Lorsqu'il est plus abondant, il est qualitatif et diversifié : filaires, lauriers tins, romarins...

Une haie de cyprès bleus sépare le mas de la vigne située au Nord. Il s'agit d'un motif jardiné banal évoquant l'habitat pavillonnaire.

Quelques petits arbres fruitiers (amandiers, oliviers) et cyprès sont présents et animent les jardins, mais certains sont sénescents.

Coté Sud, notamment sur les talus, la palette végétale est peu qualitative : yuccas, cotoneaster, agaves.

Un potager est installé le long du chemin de vigne au Sud du bâtiment 2, avec son tunnel de cultures.

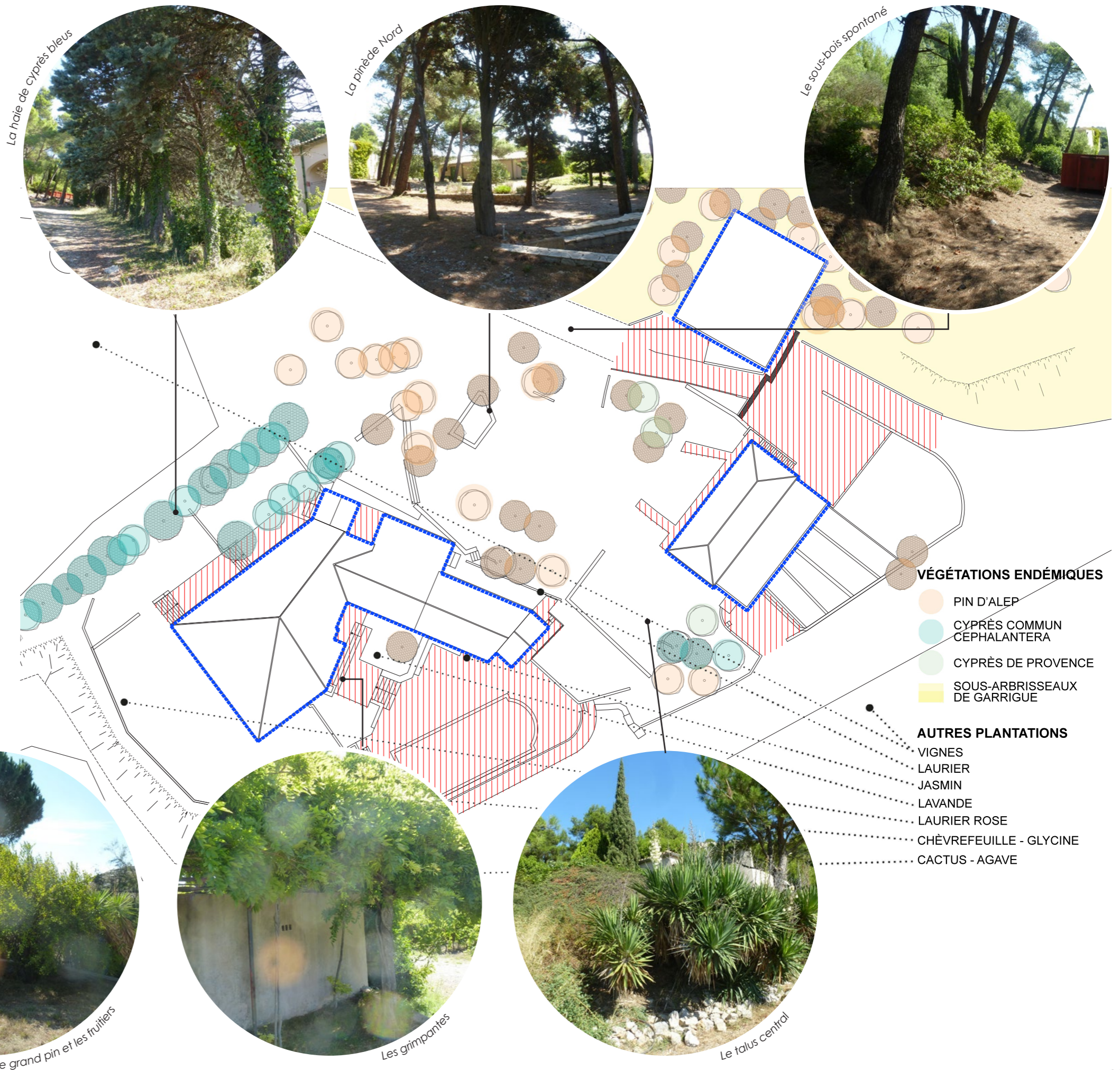
Les grimpantes sont assez abondamment présentes sur le site ; et leur dialogue avec le bâti est intéressant.

D'une manière générale, la trame jardinée est peu diversifiée et assez inintéressante.

Une quantité de petites constructions en pierres (murets, escaliers...) viennent brouiller la lecture de l'ensemble.

De très belles vues depuis les terrasses Sud se déploient vers le vignoble et la mer.

Ci-contre : Les motifs jardinés du Mas Soleilla (Fond : plan de l'état des lieux de la trame végétale © MV architecture et Passelac et Roques)





Le plan de l'état des lieux incluant la liaison Soleilla-Hospitalet et le parc



**RENOVATION ET RESTRUCTURATION  
DU MAS SOLEILLA**

Date : 09.10.2020



**PLAN  
ETAT DES LIEUX**

**ALEP – paysagistes :**  
La Glanouse – avenue Philippe de Girard  
84 160 CADENET  
Tel. 04 90 08 88 84  
contact@alep-paysage.com

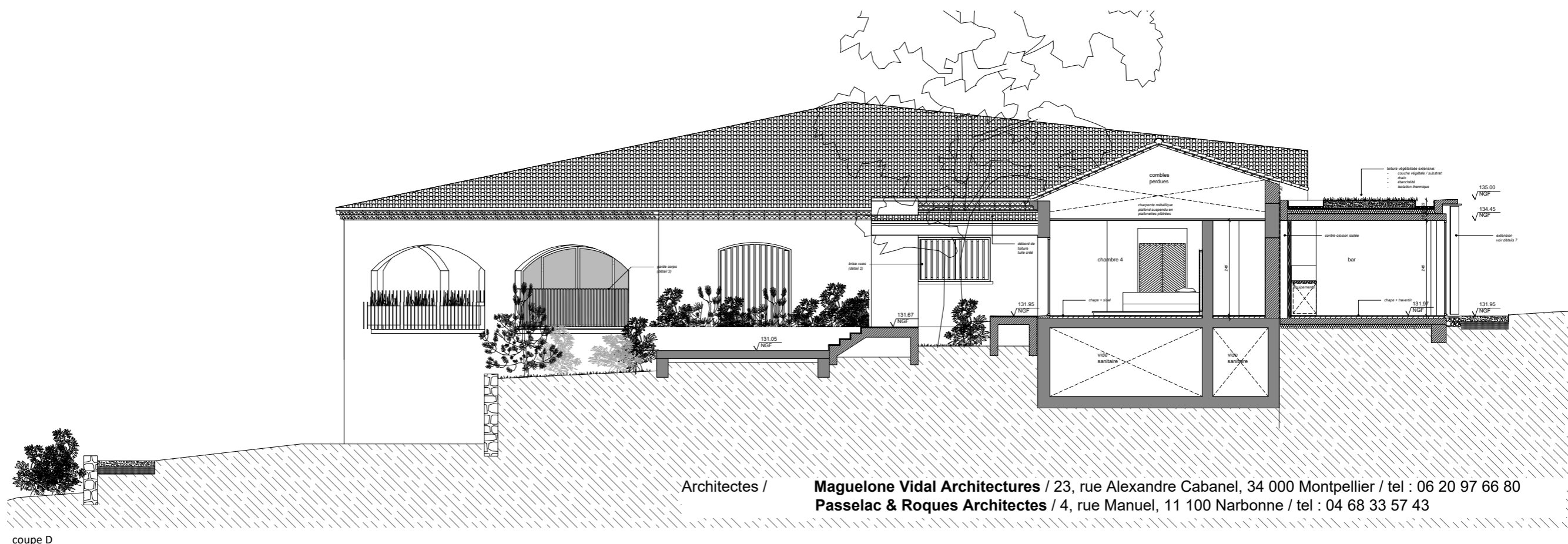
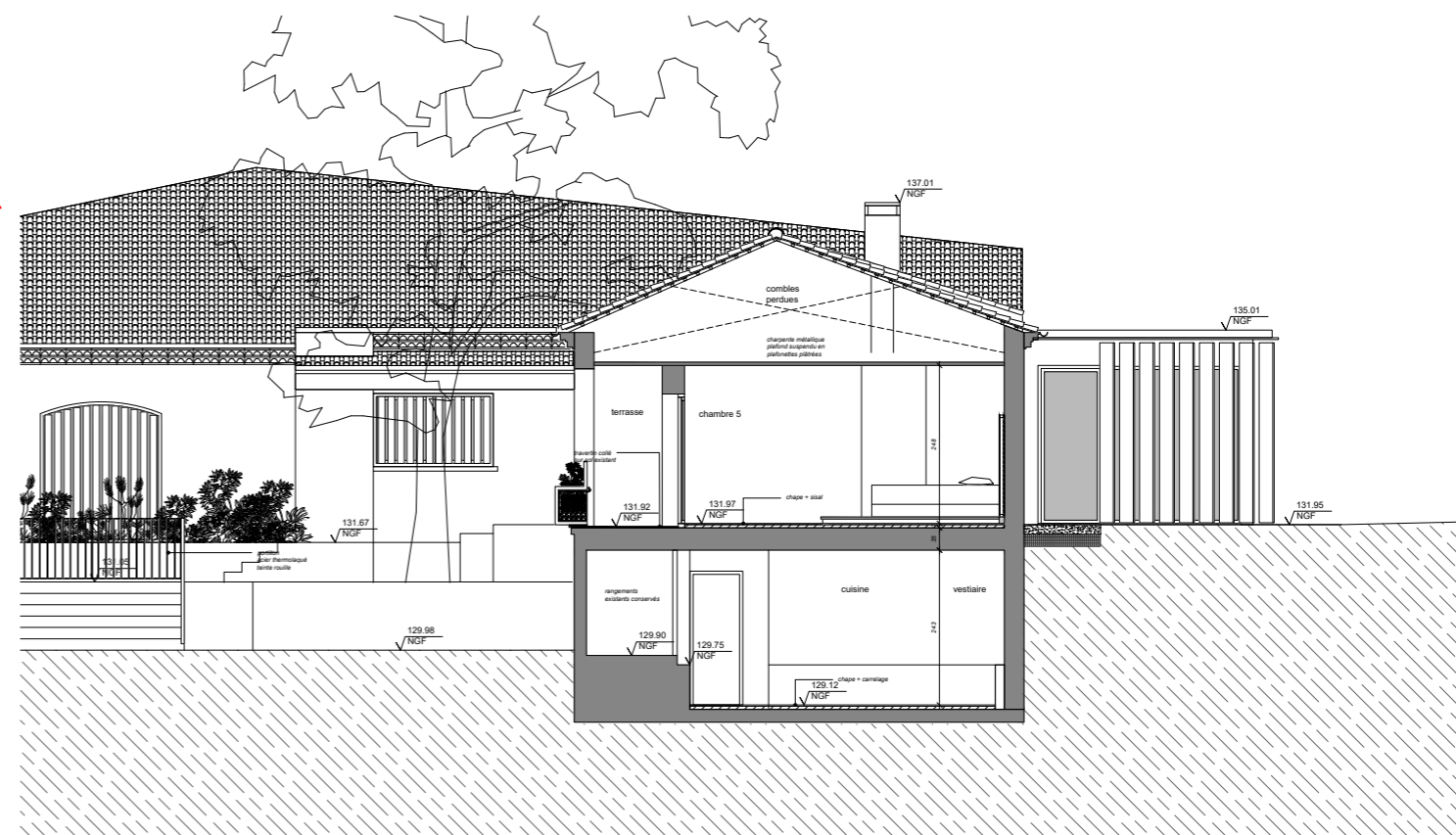
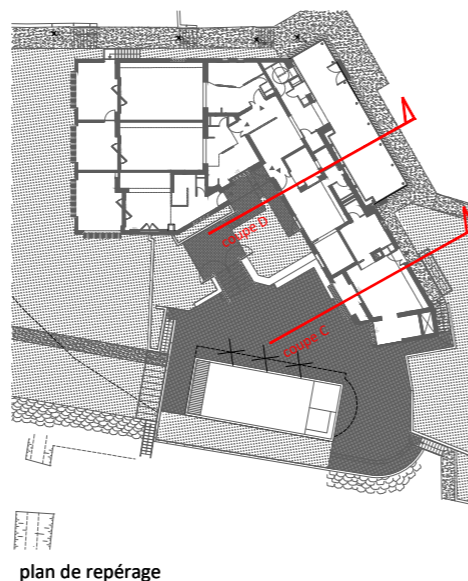
# IV. LE PROJET DE RÉNOVATION ET RESTRUCTURATION ARCHITECTURALE DU MAS SOLEILLA

## 1. Descriptif général de l'avant projet architectural

Le projet architectural s'appuie sur les trois bâtiments existants qui sont rénovés. Les bâtiments 1 et 2 sont transformés en hôtel. Le bâtiment 3 devient un spa.

Les plus importantes modifications concernent le bâtiment 1 (coupes ci-contre). Il voit ses extensions nord remplacées par une avancée traitée selon un vocabulaire contemporain et sobre, à vocation d'espace commun et de salon.

Le soin apporté aux détails donne à l'ensemble une qualité et une identité qui font aujourd'hui défaut (menuiseries bois, pergolas, habillages en bardage bois...).



Architectes / **Maguelone Vidal Architectures** / 23, rue Alexandre Cabanel, 34 000 Montpellier / tel : 06 20 97 66 80  
**Passelac & Roques Architectes** / 4, rue Manuel, 11 100 Narbonne / tel : 04 68 33 57 43

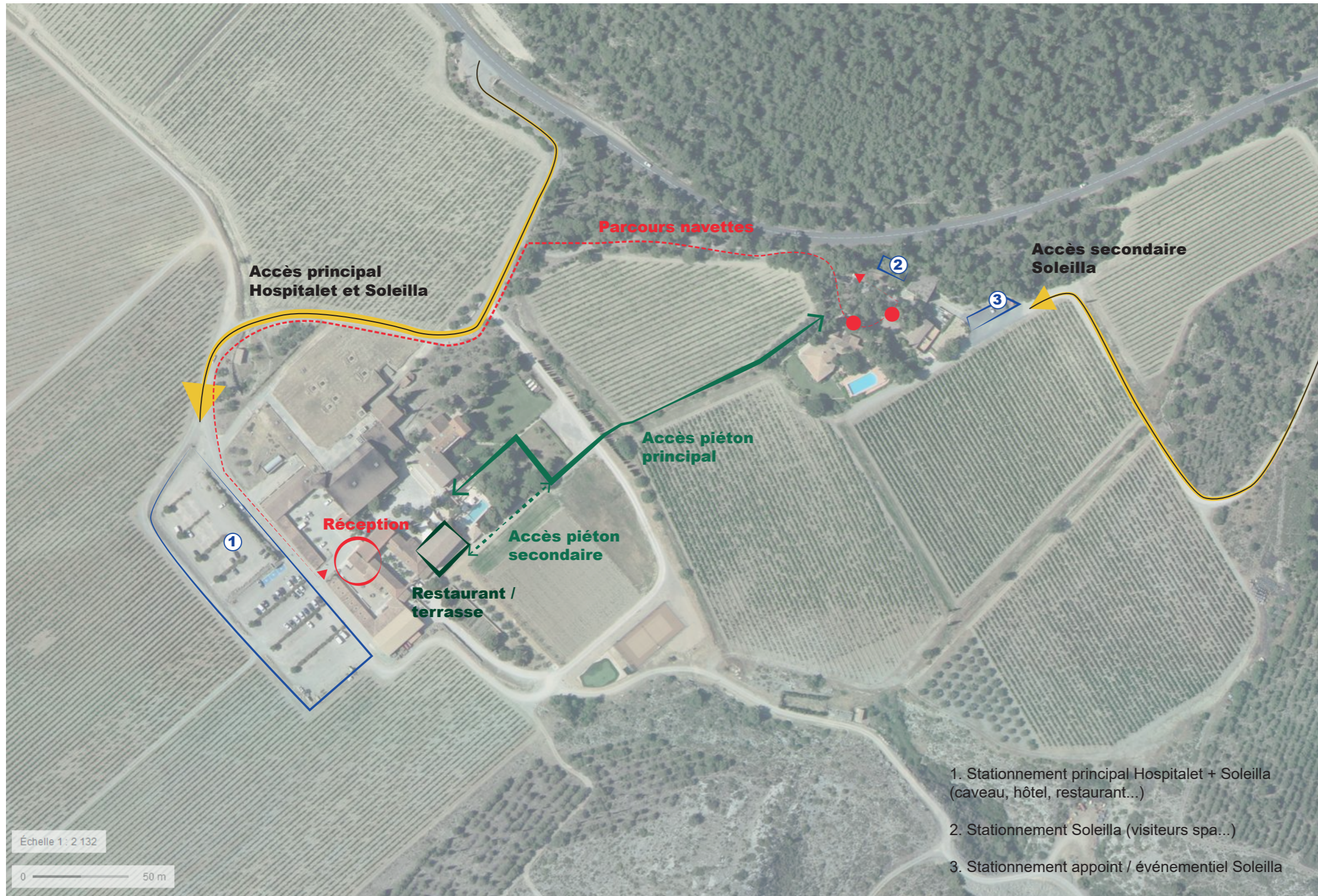
## 2. Le fonctionnement projeté

Le fonctionnement du site de l'Hospitalet reste inchangé.

Le parking de l'Hospitalet reste le stationnement principal. Les accès au mas Soleilla se font préférentiellement en navettes électriques ou à pied.

Le stationnement Nord-Ouest peut servir à l'accès au spa pour les personnes extérieures à l'hôtel.

Le stationnement Nord-Est est un stationnement d'appoint.



### 3. Les grands principes du projet paysager

Le projet paysager comprend 3 grands axes :

#### 1. Restauration paysagère et naturaliste

**> Résorber les motifs paysagers liés à l'histoire résidentielle du bâti :**

- gommer les motifs jardinés banalisants : haie de cyprès bleus, palette végétale disqualifiante (cotoneaster, yuccas...) tout en conservant une trame végétale «en place» ;
- supprimer le petit bâti, source de confusion : murets, escaliers... qui n'ont pas de fonction d'accompagnement des cheminements...
- estomper la haie de cyprès qui longe le fossé.

**> Restaurer la trame naturelle du site :**

- restaurer le motif du fossé en étoffant sa ripisylve ;
- redonner de la vigueur à la pinède Nord : en amandant les sols, dépressant et élaguant la trame de pins ;
- s'appuyer sur la palette végétale locale pour développer la palette de projet («garrigue jardinée»).

**> Intégrer les réseaux :**

- Enterrer les réseaux (eaux usées jusque à la station d'épuration, électricité).
- Suivre les cheminements existants (sous les chemins de vigne).
- Ne pas endommager la végétation présente.
- Remettre en état les chemins à la suite des interventions.

#### 2. Dialogue avec le grand paysage

**> Mettre en scène le rapport au grand paysage :**

- épaissir la lisière côté RD168 (sous-bois méditerranéen) ;
- intégrer les aires de stationnement Nord en les insérant sous la pinède ;
- intégrer les franges aménagées du site pour une transition harmonieuse avec les paysages environnants ;
- ouvrir les vues vers le Sud depuis les abords du bâti et depuis le cheminement piéton : vers le vignoble et la mer (remonter les houppiers, dégager les premiers plans...).

#### 3. Composition d'une nouvelle identité de site

**> S'appuyer sur le vocabulaire paysager agricole en le magnifiant :**

- composer une traversée du vignoble (cheminement piéton) qui soit intégrée au vocabulaire agricole et confortable ;
- créer une nouvelle passerelle.

**> Composer des espaces jardinés élégants, d'après l'identité méditerranéenne du site :**

- travailler une palette végétale largement issue de la palette végétale locale ;
- magnifier la pinède en place ;
- jouer sur la dualité entre intimité du jardin ombragé et ouverture sur un grand paysage qualitatif.



*Supprimer le petit bâti, source de confusion : murets, escaliers... qui n'ont pas de fonction d'accompagnement des cheminements...*

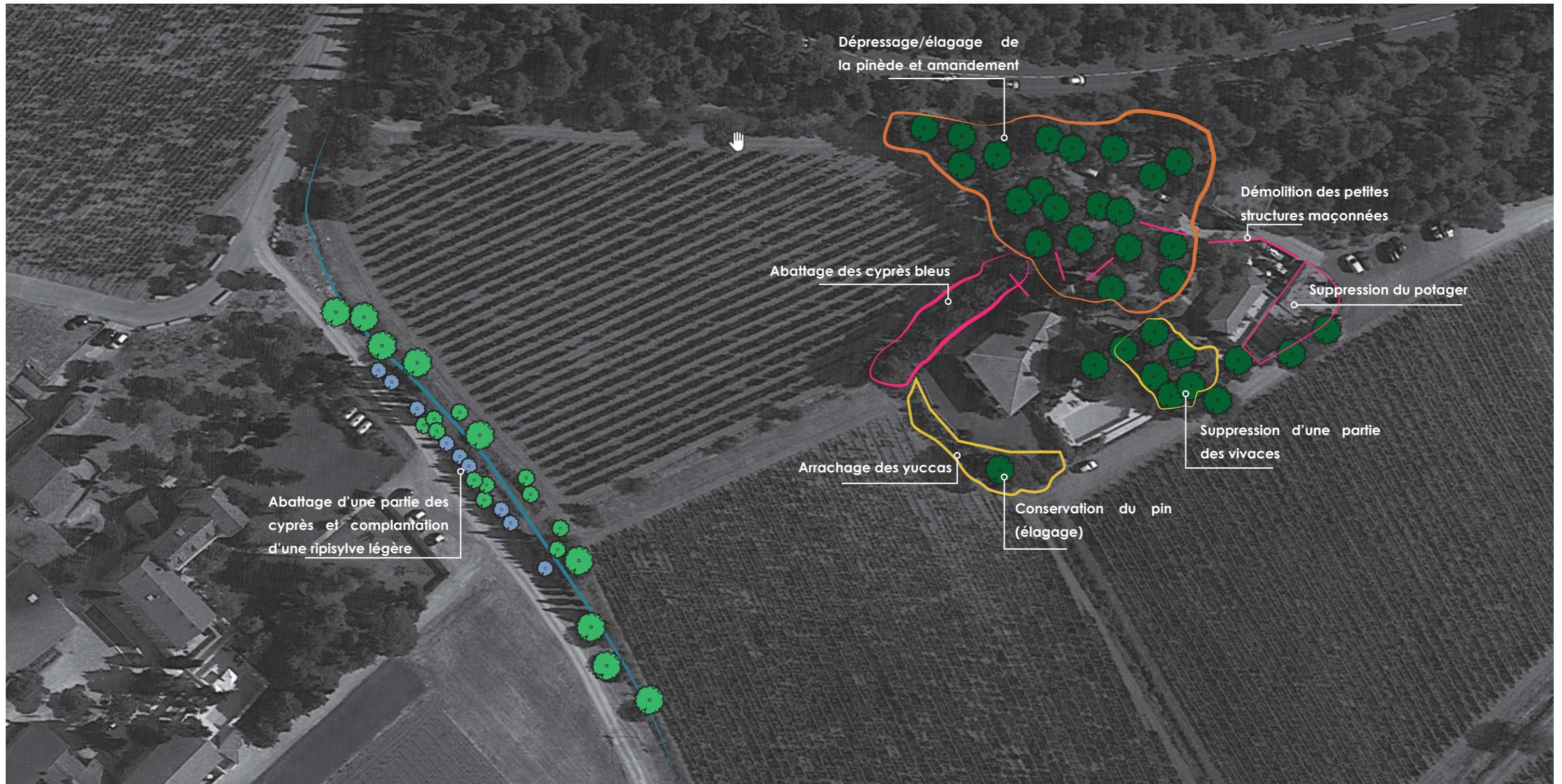










*Intégrer les franges aménagées du site pour une transition harmonieuse avec les paysages environnants.*



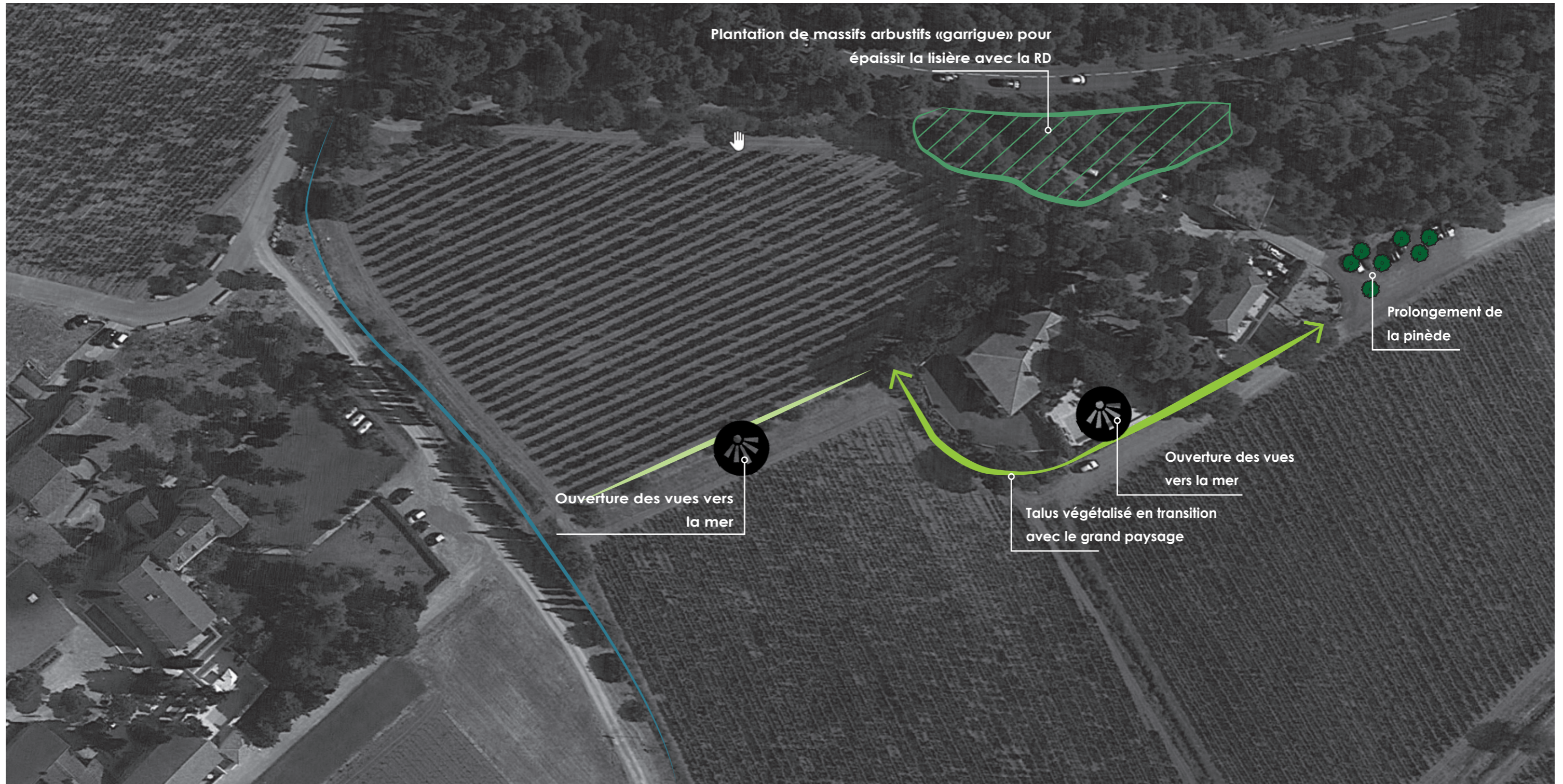
*Jouer sur la dualité entre intimité du jardin ombragé et ouverture sur un grand paysage qualitatif.*

# 1. Restauration paysagère et naturaliste



- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  | Arbre existant de la «ripisylve» (tamaris, figuier...)                  |  | Zone d'abattage / arrachage                           |
|  | Arbre projet (principe) de la «ripisylve» (tamaris, peuplier, frêne...) |  | Zone de dépressage                                    |
|  | Pin conservé (non exhaustif, principe)                                  |  | Zone de sélection / arrachage partiel                 |
|  | Cyprès conservé (issu de la haie existante)                             |  | Structure bâtie à supprimer (non exhaustif, principe) |

## 2. Dialogue avec le grand paysage



Vue vers la mer



Pin - projet (principe de prolongement de la pinède)



Lisière épaissie avec la RD168

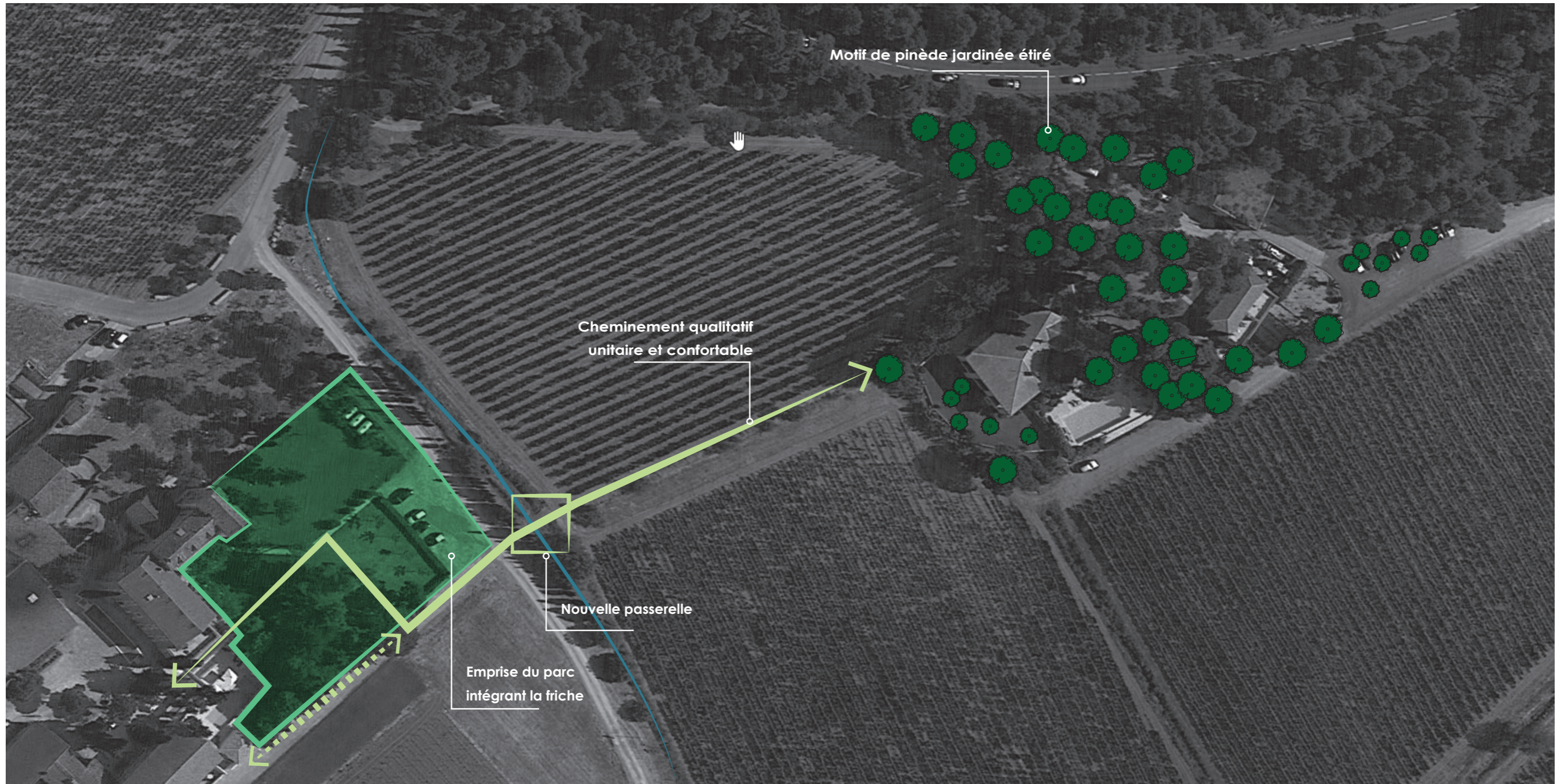






Limite qualitative / transition avec le grand paysage





Cheminement en situation dominante

### 3. Composition d'une nouvelle identité de site



-  Cheminement unitaire principal
-  Cheminement unitaire principal
-  Pins : projet et existant (principe)
-  Parc : nouveau périmètre - identité «pinède jardinée»

-  Nouvelle passerelle
-  Cheminement en situation dominante

## SCHÉMA DIRECTEUR DU SITE - PRINCIPE INTRODUCTIF

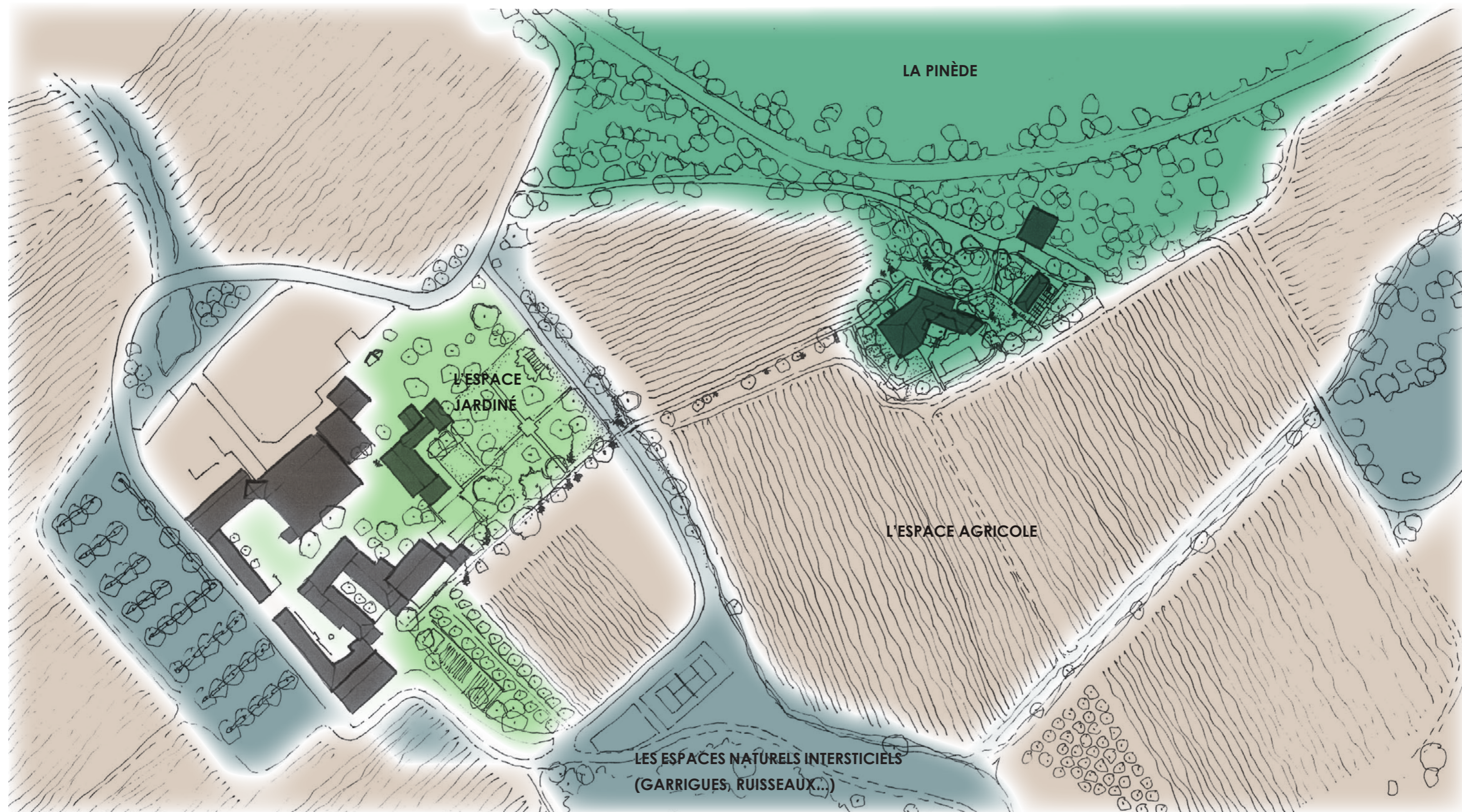
L'objectif de cette projection à l'échelle du site est de contextualiser l'approche paysagère -à l'échelle du Mas Soleilla et de la liaison avec le domaine de l'Hospitalet- dans une vision de projet plus globale.

Il s'agit de se projeter à l'échelle du domaine dans son entier sans pour autant s'engager d'emblée dans une démarche globale qui dépasse le cadre du présent projet.

L'idée est de reprendre les trois grands axes : 1. Restauration paysagère et naturaliste / 2. Dialogue avec le grand paysage / 3. Composition d'une nouvelle identité de site

Et de s'appuyer sur l'identité des paysages existant pour travailler ces grands axes.

Ci-après les grandes identités paysagères de référence.





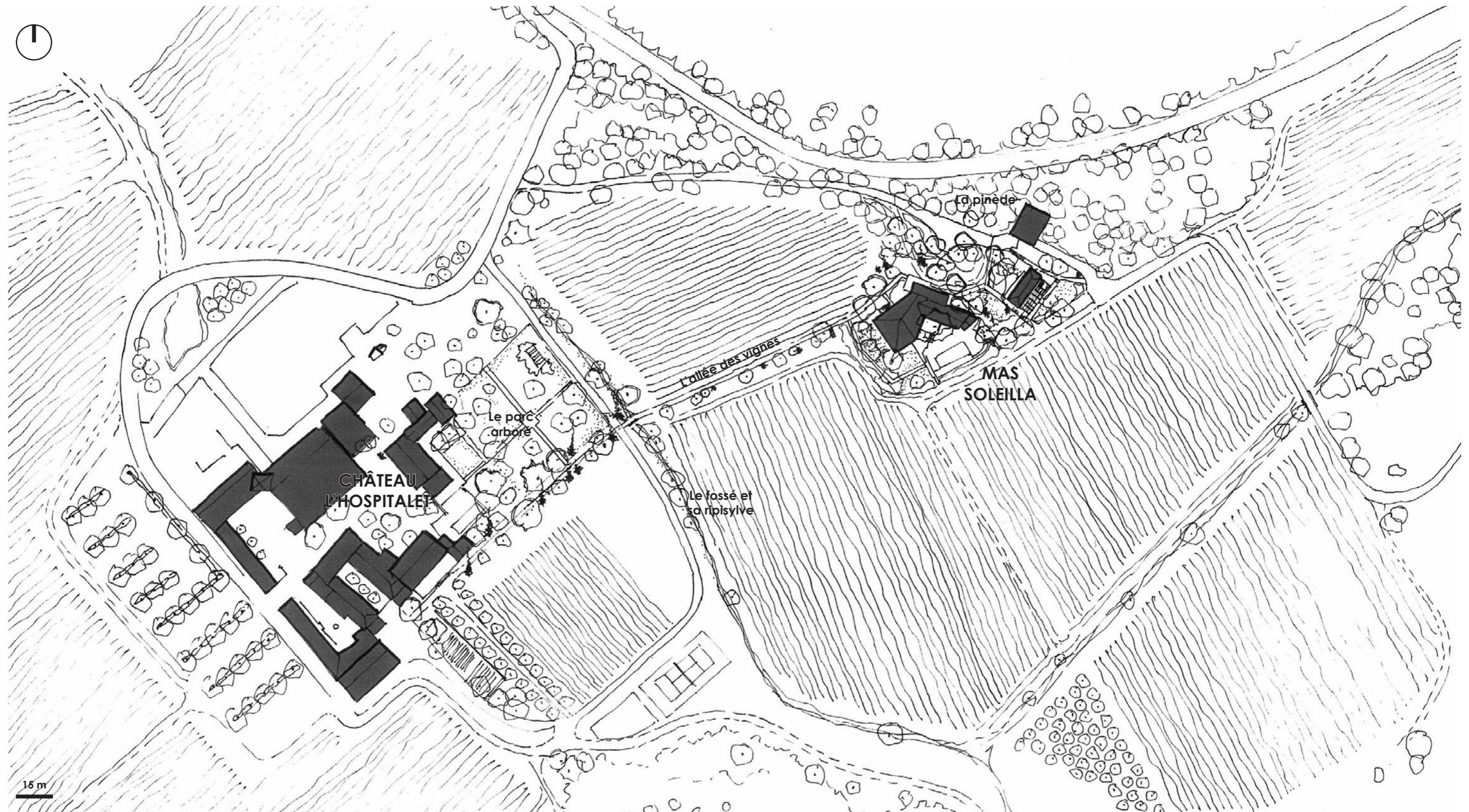
## SCHÉMA DIRECTEUR DU SITE : Le Mas Soleilla et la liaison vers l'Hospitalet et son parc

Plan paysager d'ensemble, échelle 1/1500

Le Mas de Soleilla constitue une sous-entité clairement individualisée à l'échelle du domaine de l'Hospitalet : le mas appartient à la pinède du Plan de Roques et ne présente pas de lien évident avec l'ensemble bâti de l'Hospitalet qui présente sa propre logique d'agencement.

Le projet paysager englobe néanmoins la liaison avec le parc de l'Hospitalet, à travers une liaison piétonne, à même, à la fois :

- de se fondre dans le paysage agricole immédiat et le grand paysage (vues lointaines) ;
- de constituer une entité paysagère qualitative en soi (avec des qualités d'usage : confort, ombrage, contact avec les vignes...);
- de créer un lien paysager discret, entre les deux entités qui demeurent des espaces distincts.



Le projet paysager conforte le motif emblématique de la pinède et en propose une déclinaison jardinée. Cette «pinède jardinée» traverse le site qui devient, ainsi, unitaire.

Un travail sur les motifs paysagers apporte ponctuellement de la diversité : garrigue jardinée et rocaïlle viennent animer les espaces aux abords des circulations et principaux espaces de détente.



## 4. Le projet paysager



**RENOVATION ET RESTRUCTURATION  
DU MAS SOLEILLA**

Date : 09.10.2020



**PLAN MASSE**

**ALEP – paysagistes :**  
La Glaneuse – avenue Philippe de Girard  
84 160 CADENET  
Tel. 04 90 68 88 84  
contact@alep-paysage.com

## DESCRIPTIONS DES TRAVAUX PRÉPARATOIRES

Il s'agit de supprimer les petites maçonneries qui viennent découper l'espace de la pinède Nord-Ouest (murets, escaliers, etc.).

Les massifs d'espèces exogènes présentes sur les lisières en transition avec l'espace naturel et agricole sont arrachés (yuccas).

Les essences banalisantes (cyprès bleus, thuyas, cotoneasters...), marqueurs d'une identité résidentielle desuète, sont supprimés également.

Parmi les arbres présents sur le site (essentiellement cyprès de Provence et les pins), un travail de sélection s'opère. Sont supprimés :

- les sujets sénescents (amandier, certains pins) ;
- les sujets déséquilibrés présentant un menace pour le public (certains pins) ;
- les sujets qui gênent le développement harmonieux d'autres sujets plus intéressants (dépressage de la pinède au profit des plus beaux sujets).

Les arbres conservés sont élagués lorsque nécessaire (remontée des houppiers dans les circulations et pour laisser pénétrer la lumière, équilibrage des silhouettes...).



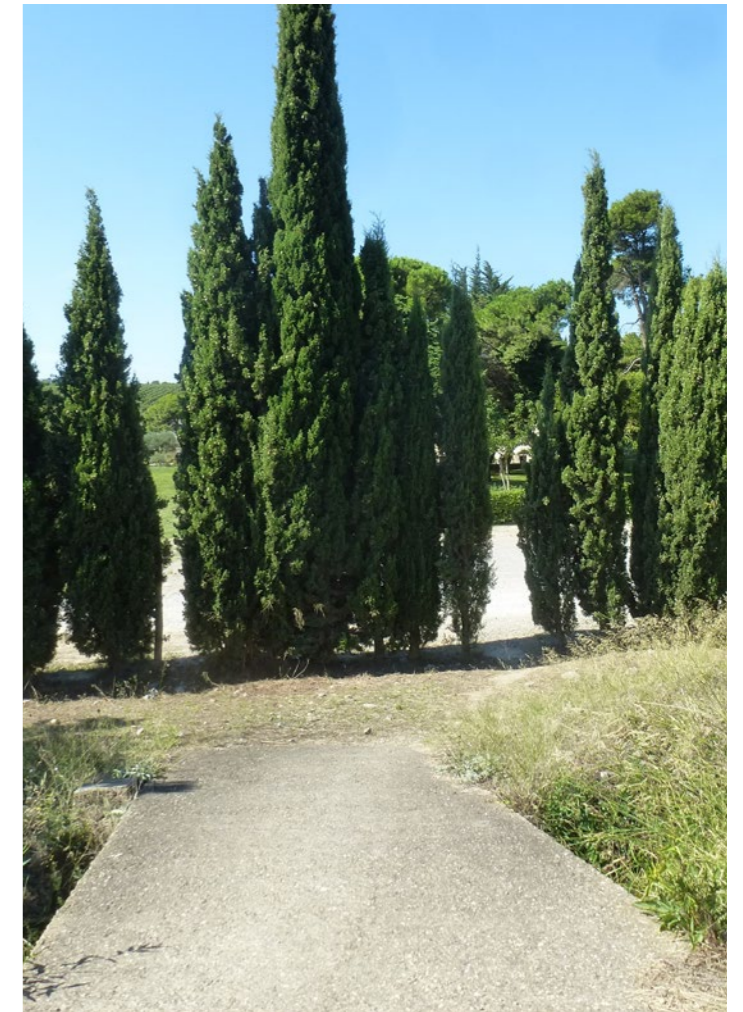
Haie de cyprès bleus à supprimer



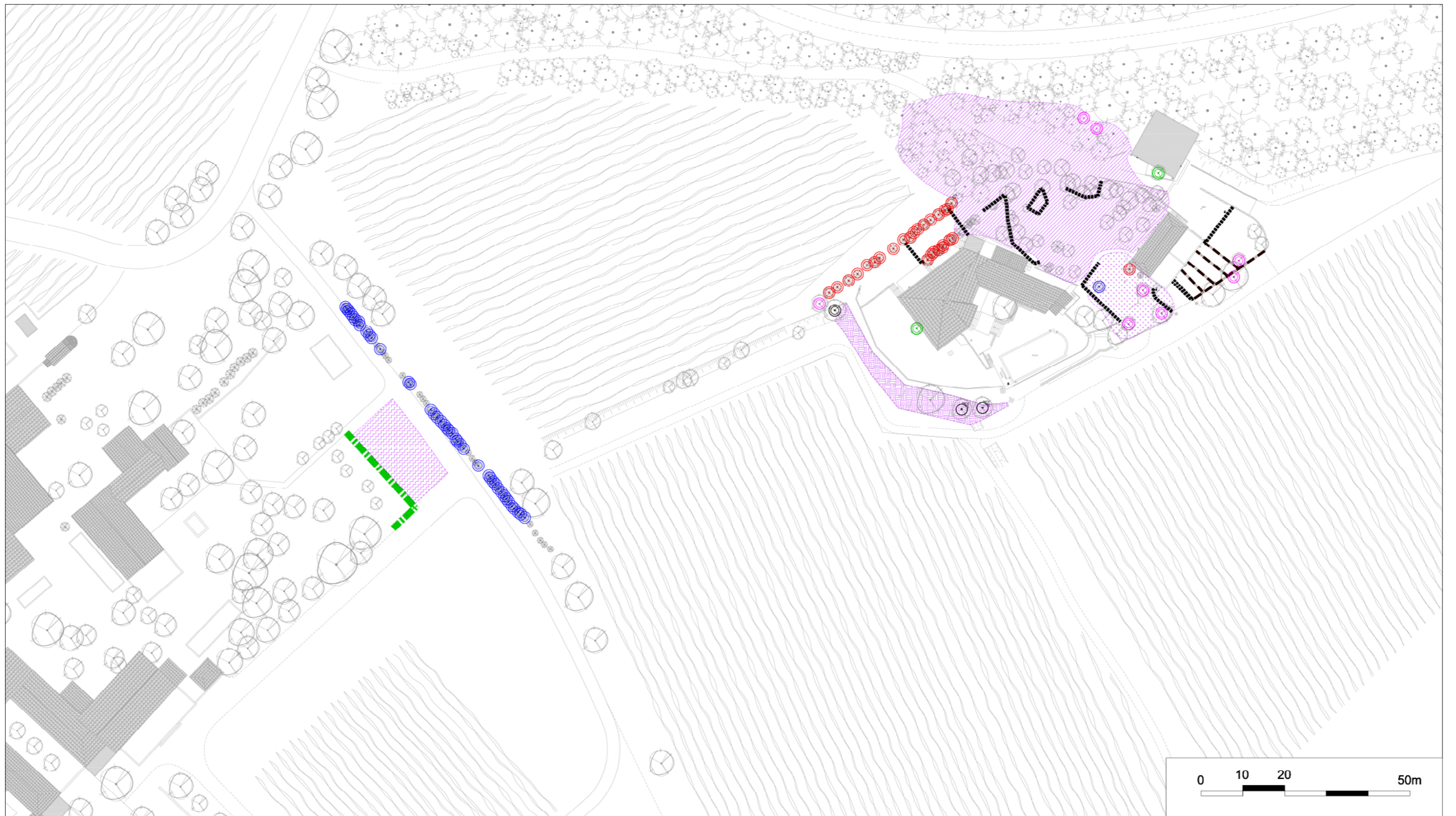
Zone de dépressage - élagage



Pin à élaguer, yuccas à arracher



Haie de cyprès à supprimer partiellement (sélection des 20% plus beaux sujets environ)



**RENOVATION ET RESTRUCTURATION  
DU MAS SOLEILLA**






**PLAN DES  
TRAVAUX PRÉPARATOIRES**


Date : 08.10.2020





**ALEP – paysagistes :**  
La Glaneuse – avenue Philippe de Girard  
84 160 CADENET  
Tél. 04 90 68 88 84  
contact@alep-paysage.com


**Arbres à abattre:**


-  Cyprès bleu de l'Arizona (thuja et autres conifères)
-  Cyprès de Provence
-  Laurier rose
-  Pin d'Alep mort
-  Amandier sénéscent

 Arbre à transplanter: Olivier


 Haie existante à arracher


 Surface en tout-venant à décaper

 Pinède claire à dépresser et à élaguer  
(suppression des sujets dangereux et de moindre intérêt)

 Plantations arborées et arbustives à éclaircir  
pour ouvrir les vues sans dégarnir la lisière

 Yuccas à arracher

 Petite maçonnerie en pierres à démolir  
(pierres à récupérer et nettoyer au besoin)

 Soutènement traverses bois à déposer



## PALETTE VÉGÉTALE

La palette végétale du projet s'appuie sur la palette végétale locale. Certains massifs reprennent strictement la palette locale : ce sont ceux implantés sur les marges du projet et qui assurent la transition avec les espaces naturels et agricoles. Au coeur du site, et de manière progressive, d'autres végétaux sont introduits pour composer des massifs graphiques, fleuris, etc. aux abords des bâtiments.

### Arbres :

Les arbres sont des gros sujets. Les sujets en tiges font plus de 3-4m de hauteur et les sujets en cépées font plus de 2m de hauteur.

#### Parc de Soleilla et allée des vignes

Pin d'Alep - Pinus halepensis (force 20-25)

Pin parasol – Pinus pinea (force 20-25)

Cyprès de Provence – Cupressus sempervirens (300/350)

Amandier – Prunus dulcis (demi-tige, force 12-14, H=2m)

Chêne vert – Quercus ilex (cépée 3-4 tiges)

#### Fossé

Tamaris - Tamarix gallica (cépée 3-4 tiges)

Erable de Montpellier – Acer Monspessulanum (cépée 3-4 tiges)

Noyer - (Juglans regia) (force 16-18)

#### Parc

Chênes verts en haie – Quercus ilex (touffe)

Pin parasol – Pinus pinea (force 20-25)

Paulownia tomentosa (force 20-25)

### Couvre-sol :

#### Couvre-sol - contention piscine

Romarin rampant (Rosmarinus officinalis 'Corsican blue')

#### Couvre-sol en mélange

Lierre (Hedera helix)

Romarin rampant (Rosmarinus officinalis 'prostratus')

Chèvrefeuille (Lonicera implexa)

Thym (Thymus ciliatus)

### Arbustes :

#### Massif arbustif haut -garrigue

Filaire (Phyllirea angustifolia) – 30%

Laurier tin (Viburnum tinus) – 20%

Lentisque (Pistacia lentiscus) – 20%

Arbousier (Arbutus unedo) – 10%

Myrte (Myrtus communis) – 10%

Pistachier térébinthe (Pistacia terebinthus) – 5%

Buplèvre (Bupleurum frutescens) – 5%

#### Massif arbustif moyen -garrigue

Lentisque (Pistacia lentiscus) – 30%

Romarin (Rosmarinus officinalis) -20%

Ciste de Montpellier (Cistus Monspeliensis) – 10%

Ciste cotonneux (Cistus albidus) -10%

Coronille (Coronilla glauca) – 10%

Chèvre-feuille (Lonicera implexa) -10%

Buplèvre (Bupleurum frutescens) – 5%

#### Massif arbustif et vivaces en mélange graphique

Lentisque (Pistacia lentiscus) – 10%

Romarin (Rosmarinus 'Tosca Blue') -10%

Ciste (Cistus x corbariensis) - 10%

Ballota (Ballota pseudodidactamus) – 10%

Euphorbe (Euphorbia characias) – 10%

Phlomis fruticosa – 10%

Foeniculum vulgare – 10%

Cinénaire (Cineraria maritima) – 10%

Acanthe (Acanthus mollis) – 5%

Graminées (Stipa tenuissima, Pennisetum orientale 'Fairy Tails') -10%

Iris (Iris germanica) – 5%

#### Massif arbustif et vivaces en mélange fleuri

Lentisque (Pistacia lentiscus) – 10%

Ballota (Ballota pseudodidactamus) – 10%

Euphorbe (Euphorbia characias) – 10%

Graminée (Stipa tenuissima) -10%

Verveine de Buenos aires (Verbena bonariensis) – 10%

Tulbaghia (Tulbaghia violacea) – 10%

Rosier (Rosa chinensis mutabilis) – 10%

Vergerette (Erigeron karvinskianum) -10%

Foeniculum vulgare – 10%

Liseron (Convolvulus cneorum) – 10%

#### Mélange arbustif et vivaces de rocaille

Graminées (Stipa tenuissima, Pennisetum orientale 'Fairy Tails, Helichtotrichon sempervirens')

Immortelle (Helichrysum stoechas)

Euphorbe rigide (Euphorbia rigida)

Sedum spectabilie 'Autumn fire'

Achillée (Achilea millefolium blanche)

Achillée (Achilea millefolium 'Cerise Queen')

Scabieuse (Scabiosa atropurpurea)

Santoline (Santolina viridis)

Liseron (Convolvulus cneorum)

Sauge (Salvia atropurpurea)

Sariette (Satureja montana)

Cerastium tomentosum

Ponctuations :

Argyranthemum frutescens - boule

Dasylyrion longissimum

Chamaerops humilis 'Compacta'

Teucrium fruticans 'Azureum'

Echium fastuosum

Euphorbia characias

## Arbustes de garrigue



Laurier tin



Filaire



Lentisque



Buplèvre



Ciste cotonneux

## Mélange fleuri / graphique



Ballote



Phlomis



Verveine de Buenos Aires



Fenouil



Tulbaghia

## Rocaille



Euphorbe



Achillée



Immortelle



Liseron arbustif



Stippa



**RENOVATION ET RESTRUCTURATION  
DU MAS SOLEILLA**

**PLAN DE PLANTATION  
(ARBRES)**

Date : 09.10.2020



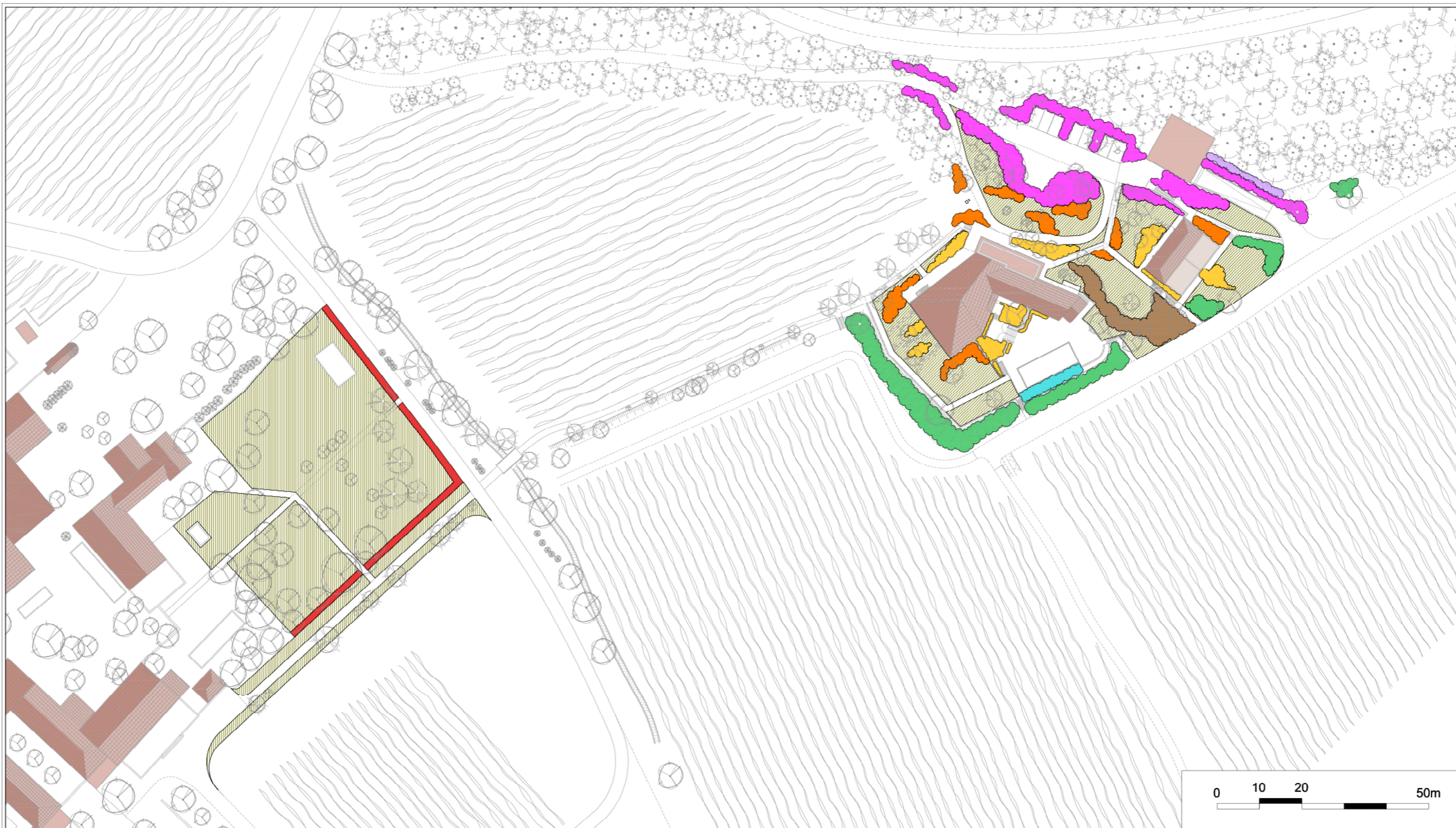
**ALEP – paysagistes :**  
La Glaneuse – avenue Philippe de Girard  
84 160 CADENET  
Tel. 04 90 68 88 84  
contact@alep-paysage.com



**Arbres projet:**

- Am - Acer monspessulanum
- Cs - Cupressus sempervirens
- Jr - Juglans regia
- Oe(t) - Olea europaea (transplanté)
- Pa - Prunus amygdalus
- Ph - Pinus halepensis
- Pp - Pinus pinea
- Pt - Paulownia tomentosa
- Qi - Quercus ilex
- Tg - Tamarix gallica












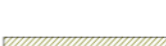

**RENOVATION ET RESTRUCTURATION  
DU MAS SOLEILLA**

**PLAN DE PLANTATION  
(MASSIFS ET COUVRE-SOLS)**

Date : 09.10.2020



**ALEP – paysagistes :**  
La Glaneuse – avenue Philippe de Girard  
84 160 CADENET  
Tel. 04 90 68 88 84  
contact@alep-paysage.com

- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  | Massif arbustif haut - garrigue (palette naturelle locale)   |  | Mélange d'arbustes et vivaces de rocaille                                  |
|  | Massif arbustif intermédiaire - garrigue (palette naturelle locale)  |  | Couvre-sol (contention)  |
|  | Massif arbustif et vivaces en mélange - graphique (palette naturelle locale et quelques ponctuations graphiques) |  | Mélange de couvre-sol et vivaces basses (transition avec l'espace naturel) |
|  | Massif arbustif et vivaces en mélange fleuri   |  | Prairie méditerranéenne  |
|   |  |  | Haie monospécifique ( <i>Chêne vert</i> )                                  |

## LES DIFFÉRENTS REVÊTEMENTS DE SOL

Le revêtement identitaire du Mas Soleilla est confortable et qualitatif ; il reprend l'identité naturelle du site en s'appuyant sur le matériaux de la pierre locale : un calcaire clair. Il s'agit d'un béton de site, avec des agrégats calcaires renvoyant à la pierre du site.

A partir de ce motif de référence, des déclinaisons offrent des adaptations aux différentes situations : depuis les abords des bâtiments jusque vers l'environnement agricole et naturel, les sols deviennent progressivement plus perméables, plus souples et moins construits...

Ainsi, des «raccourcis» vers les chambres permettent de traverser les espaces plantés grâce à des dalles en pierre calcaire («pas japonais»).

Sur les périphéries, les sols réinterprètent les sols naturels : il s'agit de mélange terre-pierre. On en trouve au niveau des aires de stationnement, de l'aire de retournement des pompiers et de l'allée des vignes. Ce type de revêtement, perméable, ne nécessite pas de bordure et se fond parfaitement avec les sols naturels en place.



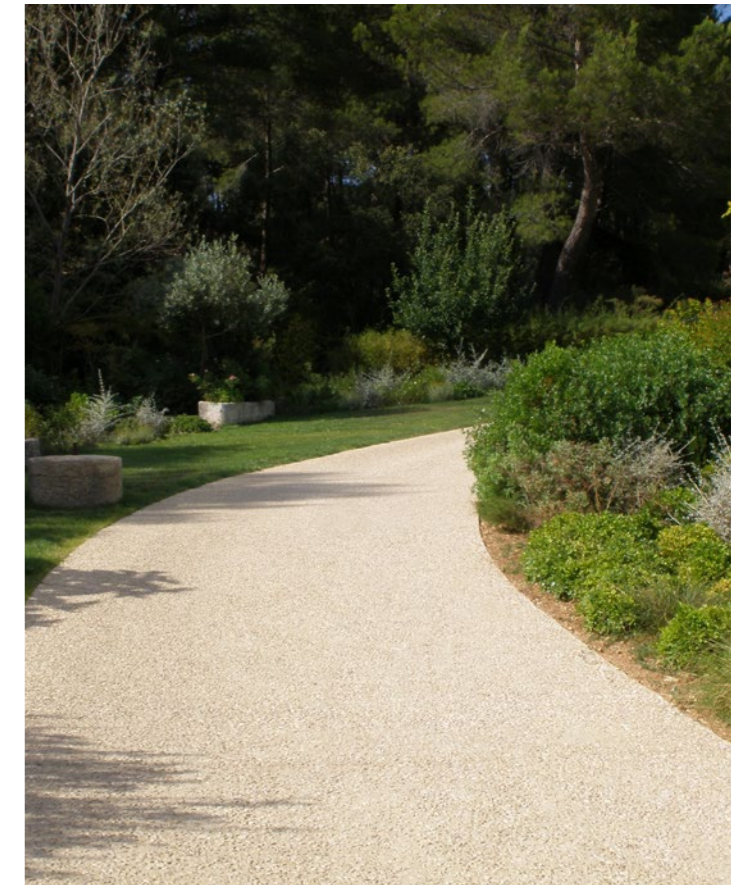
Mélange terre-pierre pour les aires de stationnement et l'allée des vignes

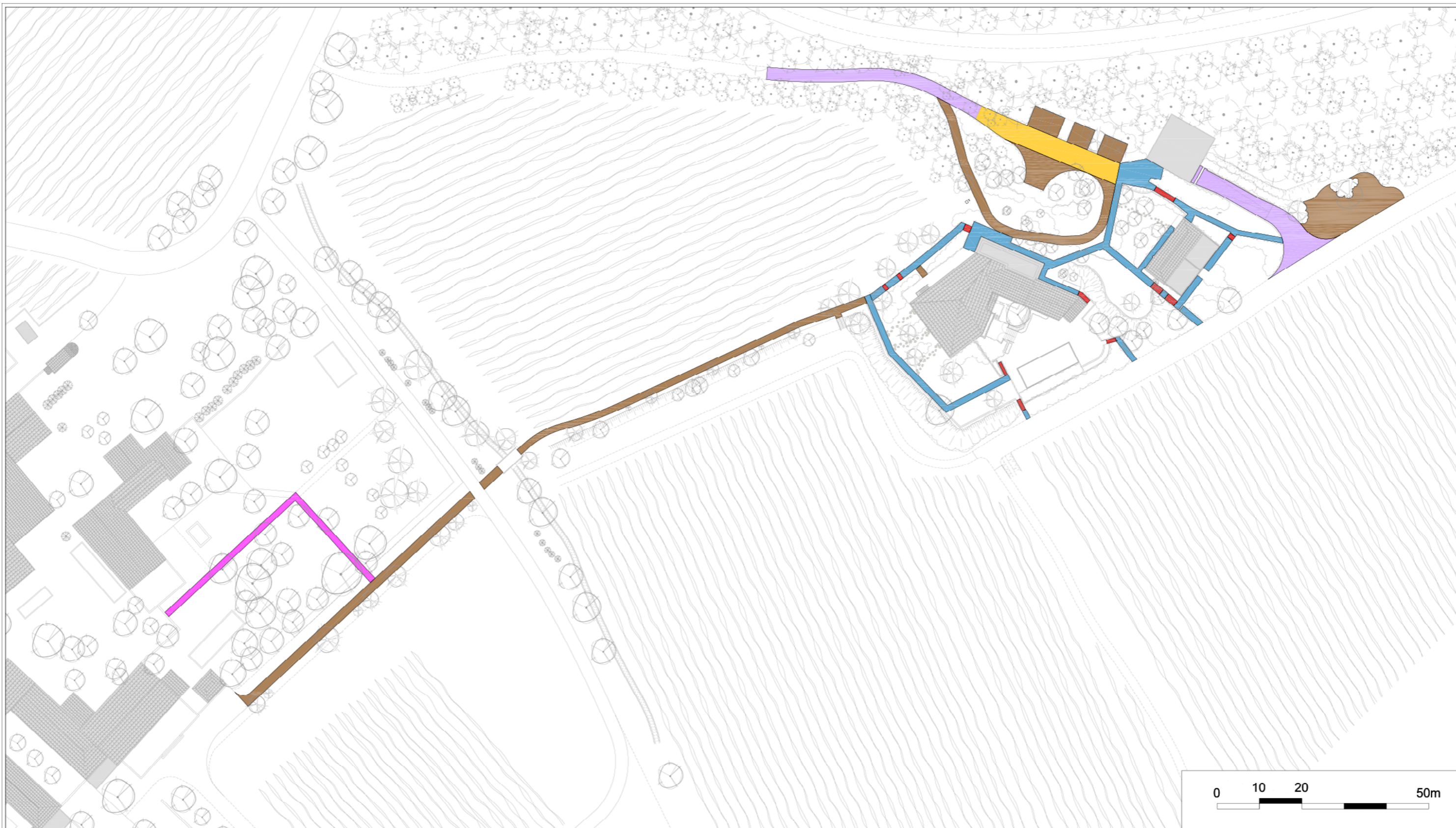


Passe-pied traversant les îles végétales



Béton de site





**RENOVATION ET RESTRUCTURATION  
DU MAS SOLEILLA**

Date : 09.10.2020



**PLAN DE CONSTITUTION  
DES SOLS**

**ALEP – paysagistes :**  
La Glaneuse – avenue Philippe de Girard  
84 160 CADENET  
Tel. 04 90 68 88 84  
contact@alep-paysage.com

 Enrobé / bicouche existant

 Béton de site

 Stabilisé

 Tout-venant compacté / terre battue

 Mélange terre pierres

 Embranchement

## PRINCIPE D'ÉCLAIRAGE

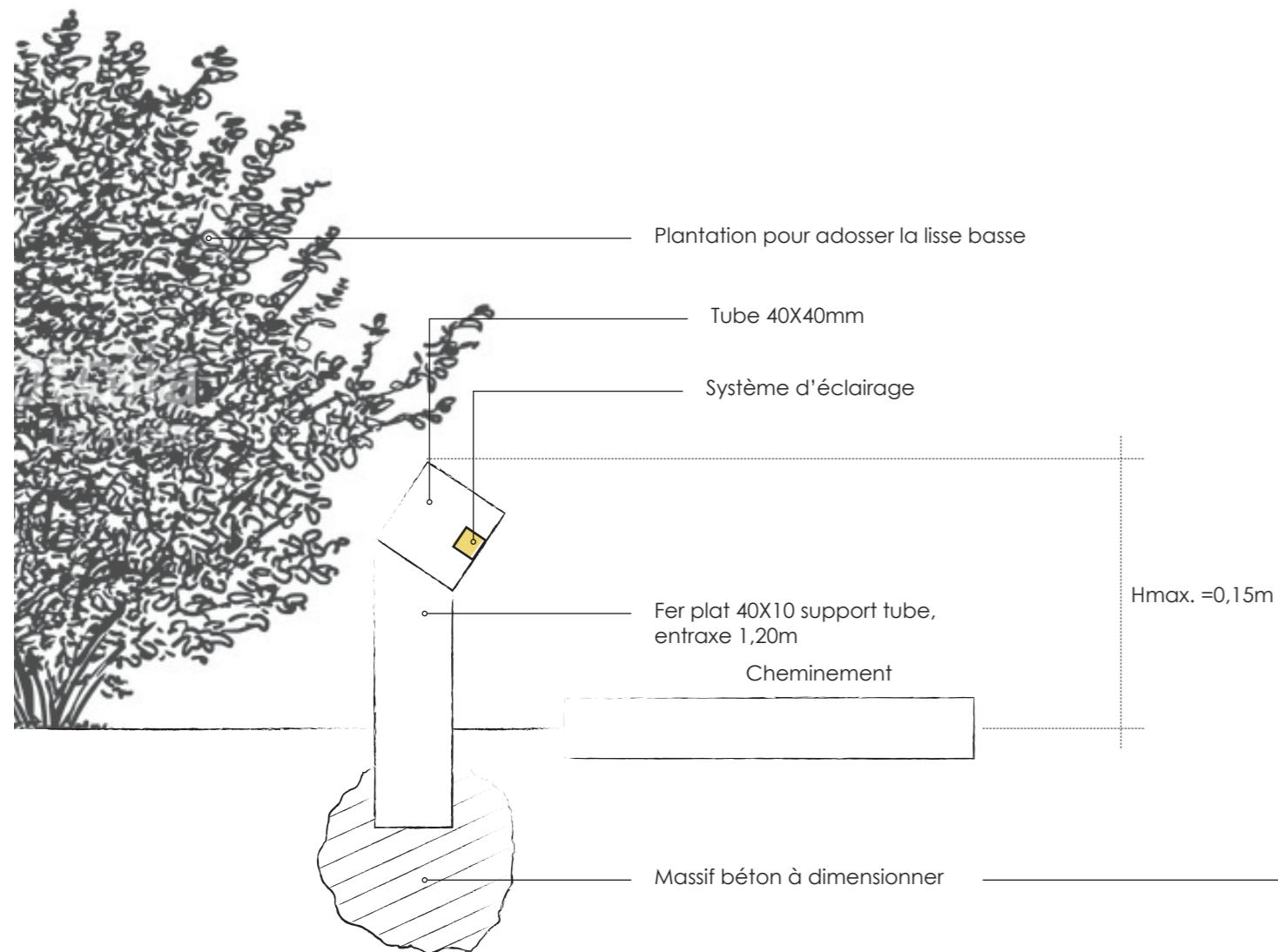
Le projet est d'avoir des zones éclairées au minimum nécessaire pour l'exploitation.

Des continuités lumineuses sont assurées entre le stationnement Nord-Ouest et les entrées du spa et des chambres. Aux abords des bâtiments, ce sont des éclairages en façade qui prennent le relais.

L'éclairage est discret car minimisé en puissance (20 lux moyen), indirect, au plus bas, filtré (éclairage à l'arrière du bardage bois de la façade du bâtiment 1, inséré dans la végétation...), orienté vers le sol (bandeaux de points lumineux, sous les mains courantes des escaliers et sous une lisse basse adossée aux massifs plantés le long des cheminements).

Les plages d'éclairages sont limitées : traversée de la vigne seulement lorsque un client passe, dans le secteur Nord-Ouest des bâtiments programmation sur horloges. Les plages horaires de fonctionnement sont réglées en fonction des saisons et du rythme nuit/jour.

Le spectre d'émission des points lumineux sera choisi de manière à permettre une bonne reconnaissance par la faune nocturne. Il sera donc assez éloigné de la lumière du jour (au contraire des lumières blanches). L'impact sur la faune et le ciel nocturne sera de ce fait nettement amoindri.



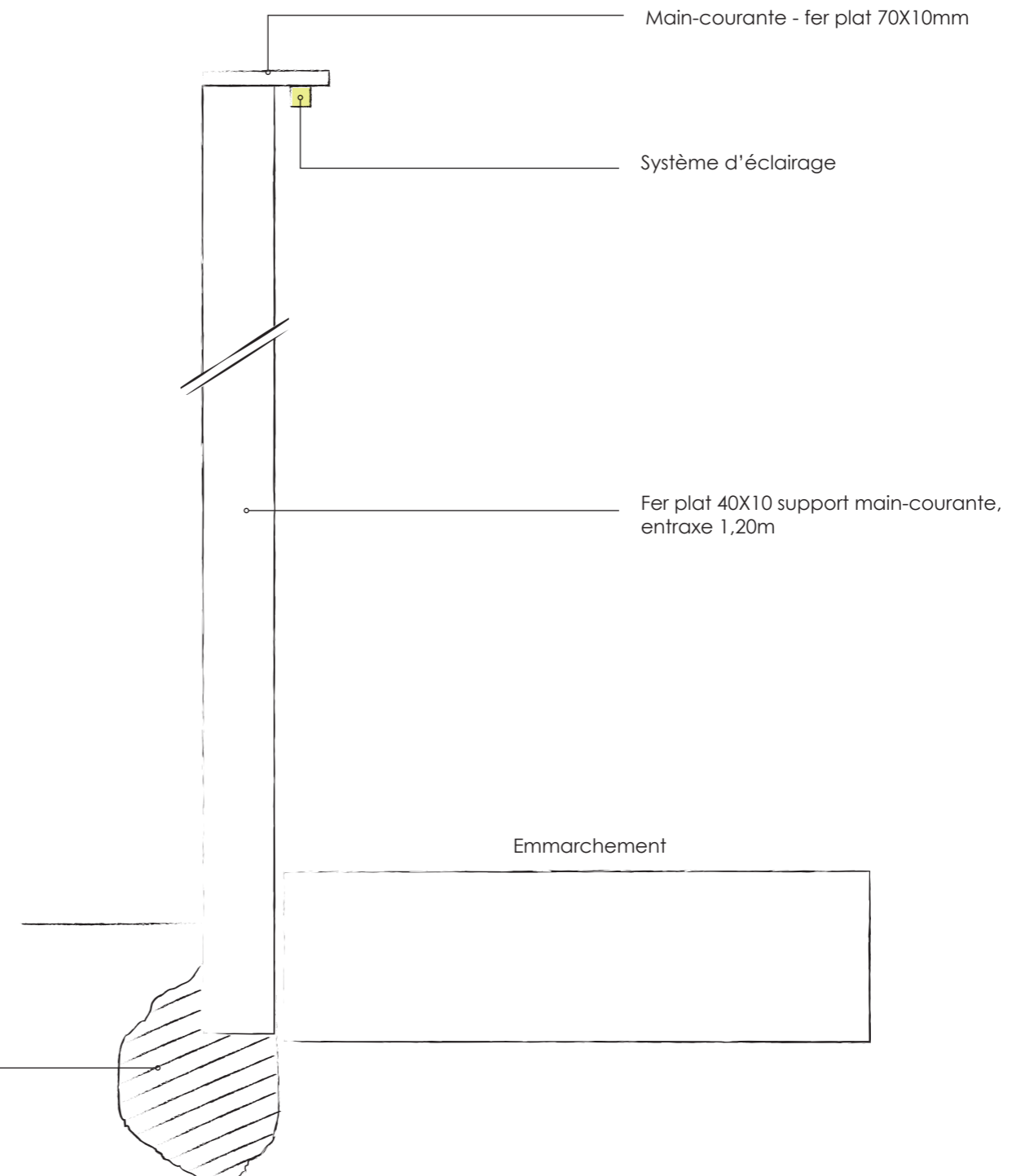
## DISPOSITIFS D'ÉCLAIRAGE

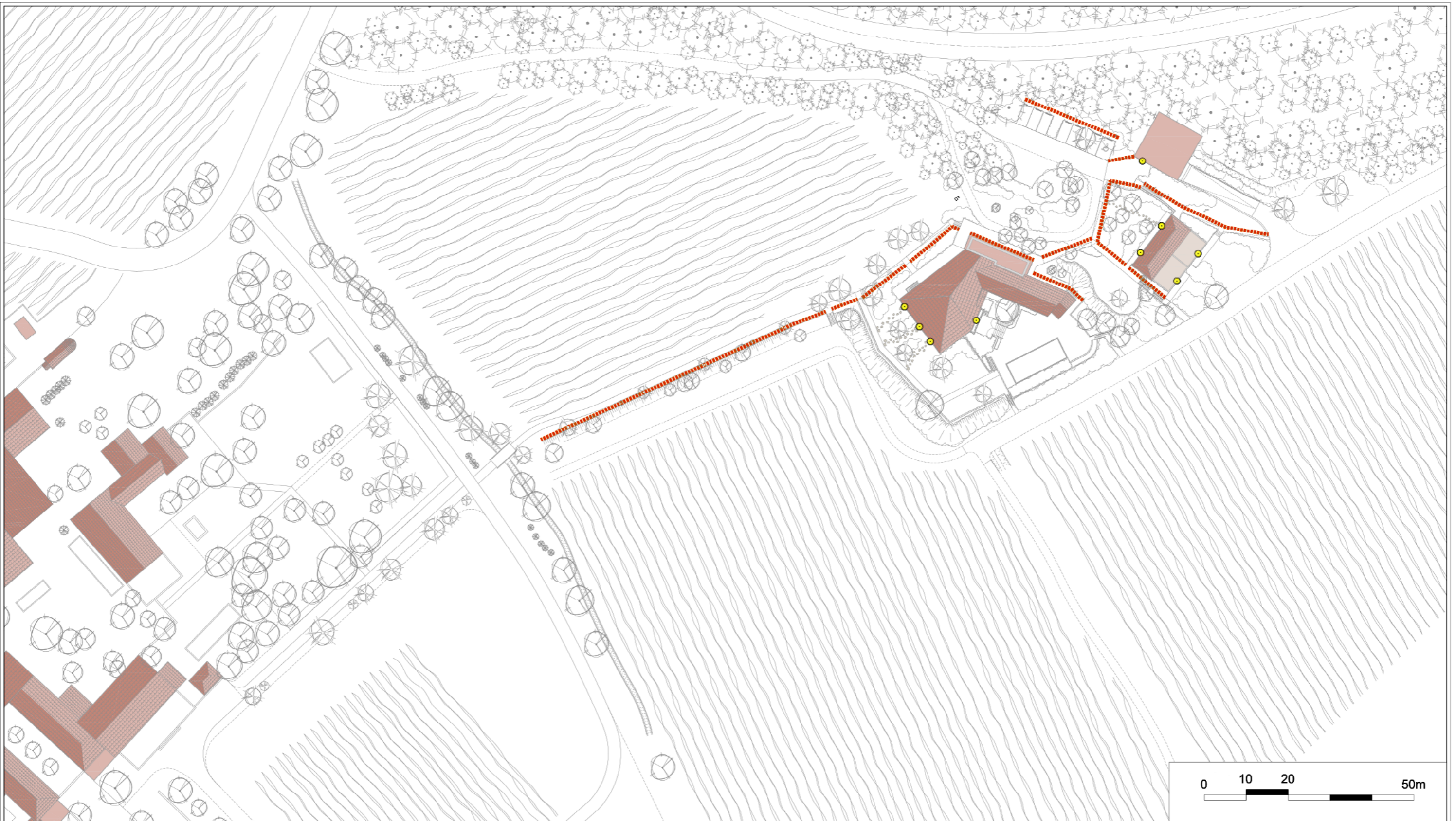
L'éclairage se fait par des rubans de points lumineux intégrés :

- en sous-face des mains-courantes le long des escaliers ;

- en sous-face de lisses basses le long des cheminements éclairés. Dans ce cas, les lisses ont une hauteur maximale de 15 cm et sont adossées à la végétation.

Dans les deux cas, le support est un fer plat (40mm X 10 mm). La main-courante est constituée d'un fer plat de 70 mm X 10 mm ; la lisse est constituée d'un tube de 40 mm X 40 mm. La finition est sombre et mate.





**RENOVATION ET RESTRUCTURATION  
DU MAS SOLEILLA**

Date : 08.10.2020



**ALEP – paysagistes :**  
La Glaneuse – avenue Philippe de Girard  
84 160 CADENET  
Tel. 04 90 68 88 84  
contact@alep-paysage.com

..... Ruban de points lumineux le long des cheminements entre les accès  
(chemin des vignes / dépose navettes / parking) et les chambres

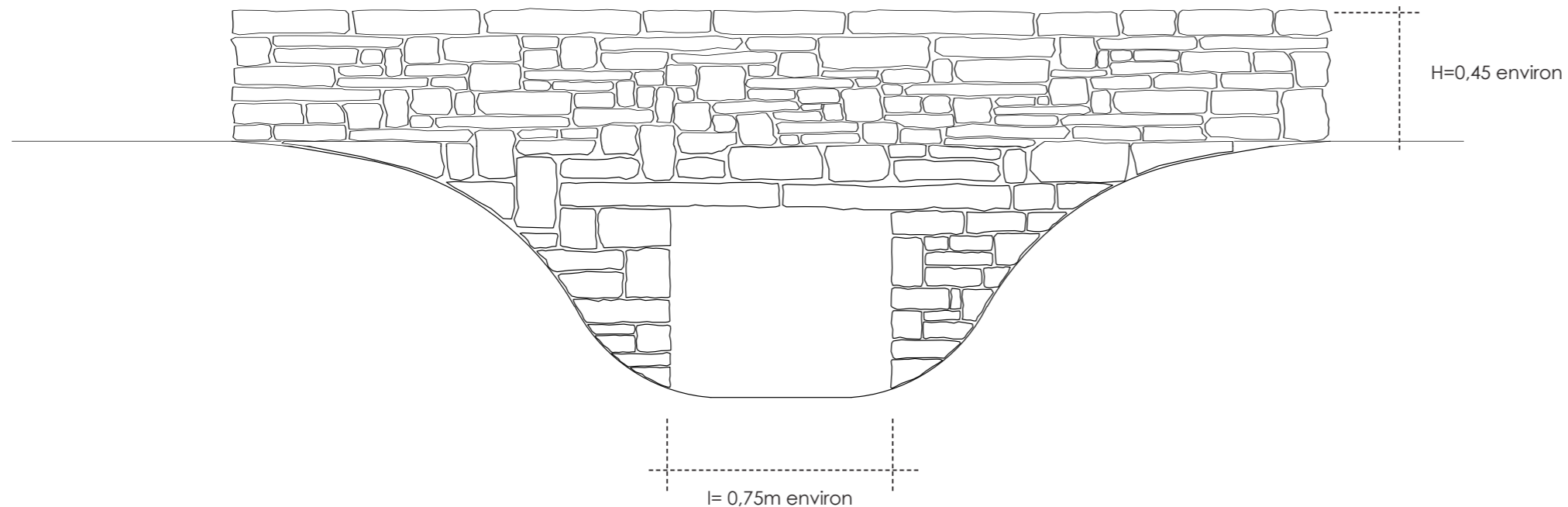
● Eclairage en façade

**PLAN D'ÉCLAIRAGE**

## LA PASSERELLE

Certains murs et maçonneries, en contact avec l'environnement naturel et agricole, sont traités en pierre de site (parement -passerelle- ou construction traditionnelle en pierre sèche).

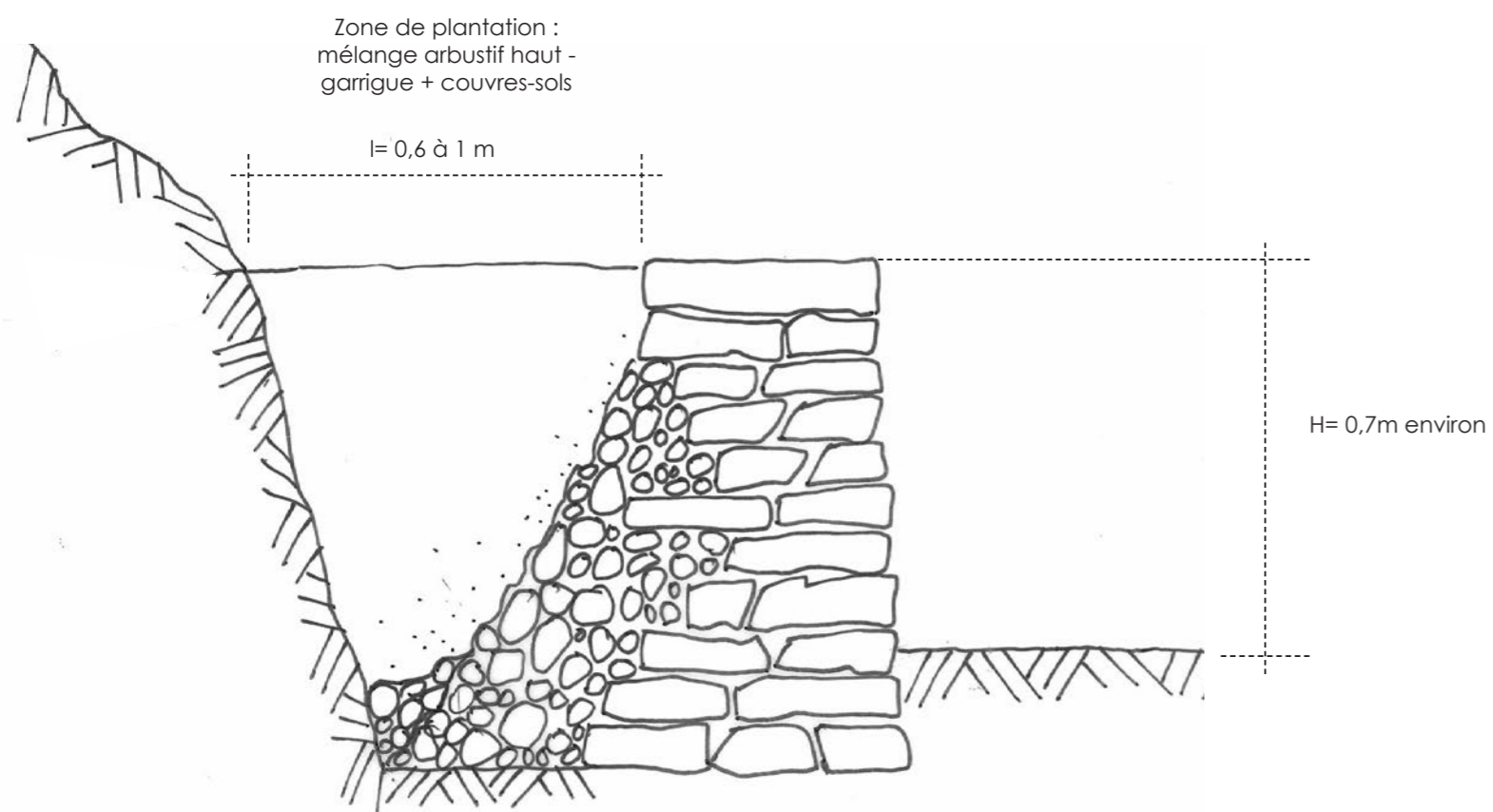
### Principe pour le franchissement du fossé : passerelle habillage pierre de site (ou identiques) - joints creux



Ouvrage en parement pierre pour le franchissement du fossé existant

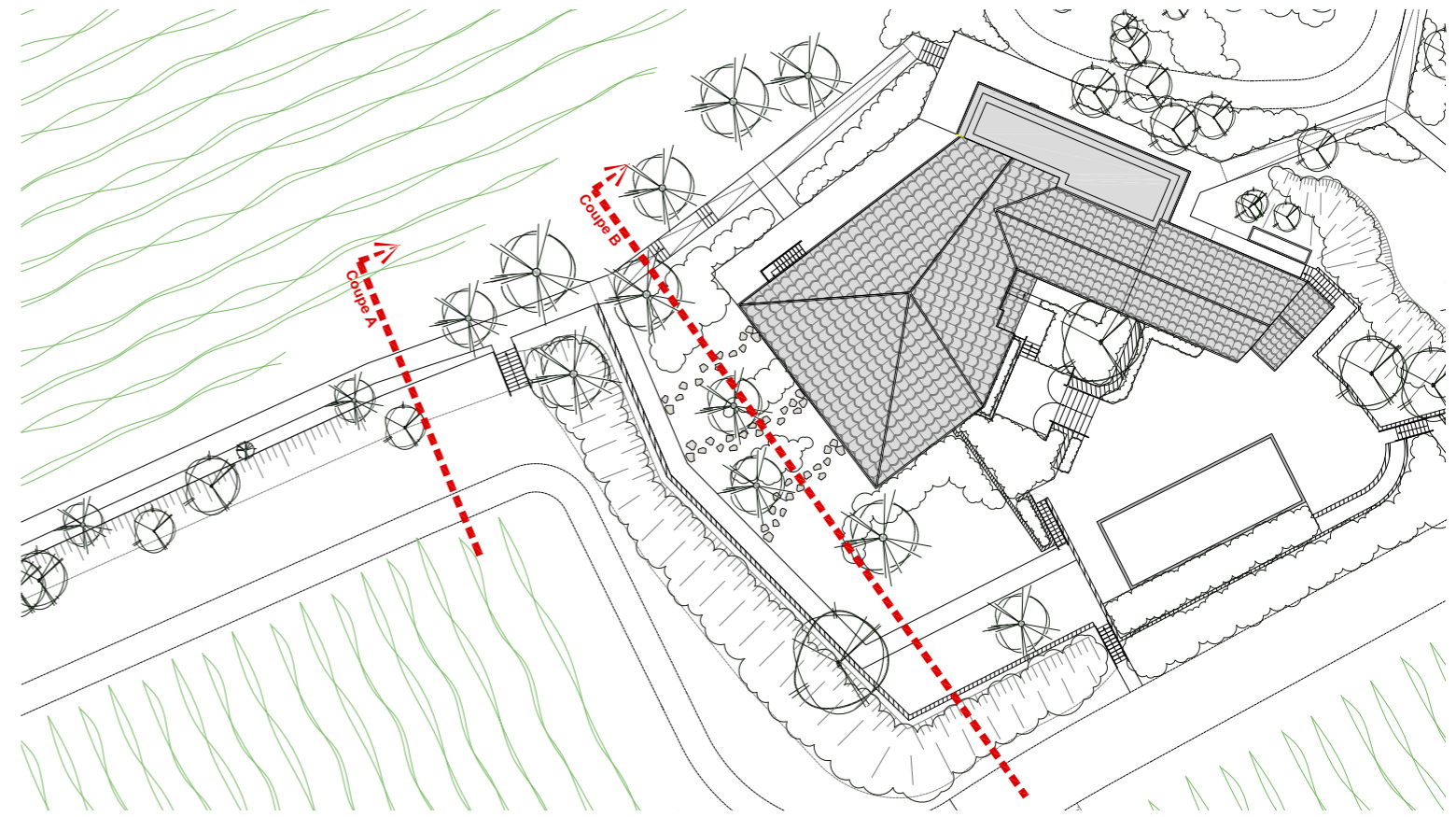
## LES MURS

### Principe pour le traitement du mur d'accès au niveau inférieur du spa



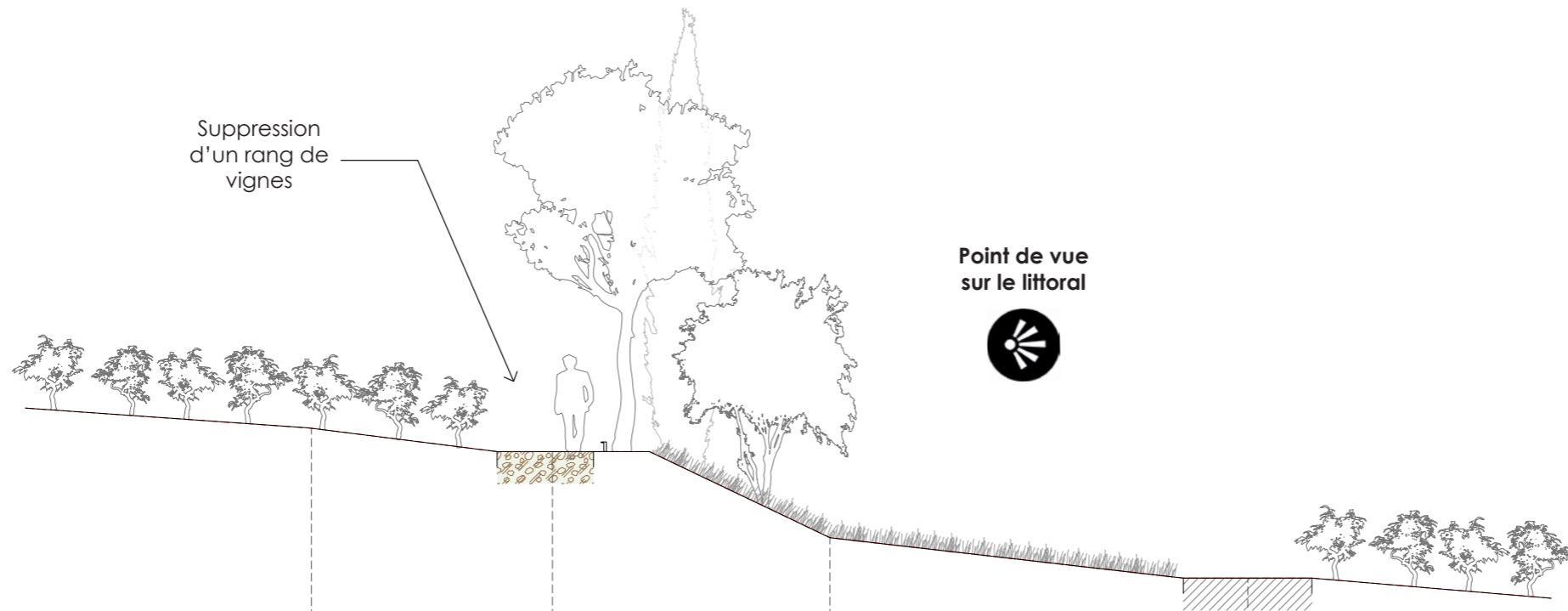
Mur en pierre (soutènement) - référence pour l'accès technique spa et la pinède littorale

# COUPES PAYSAGÈRES



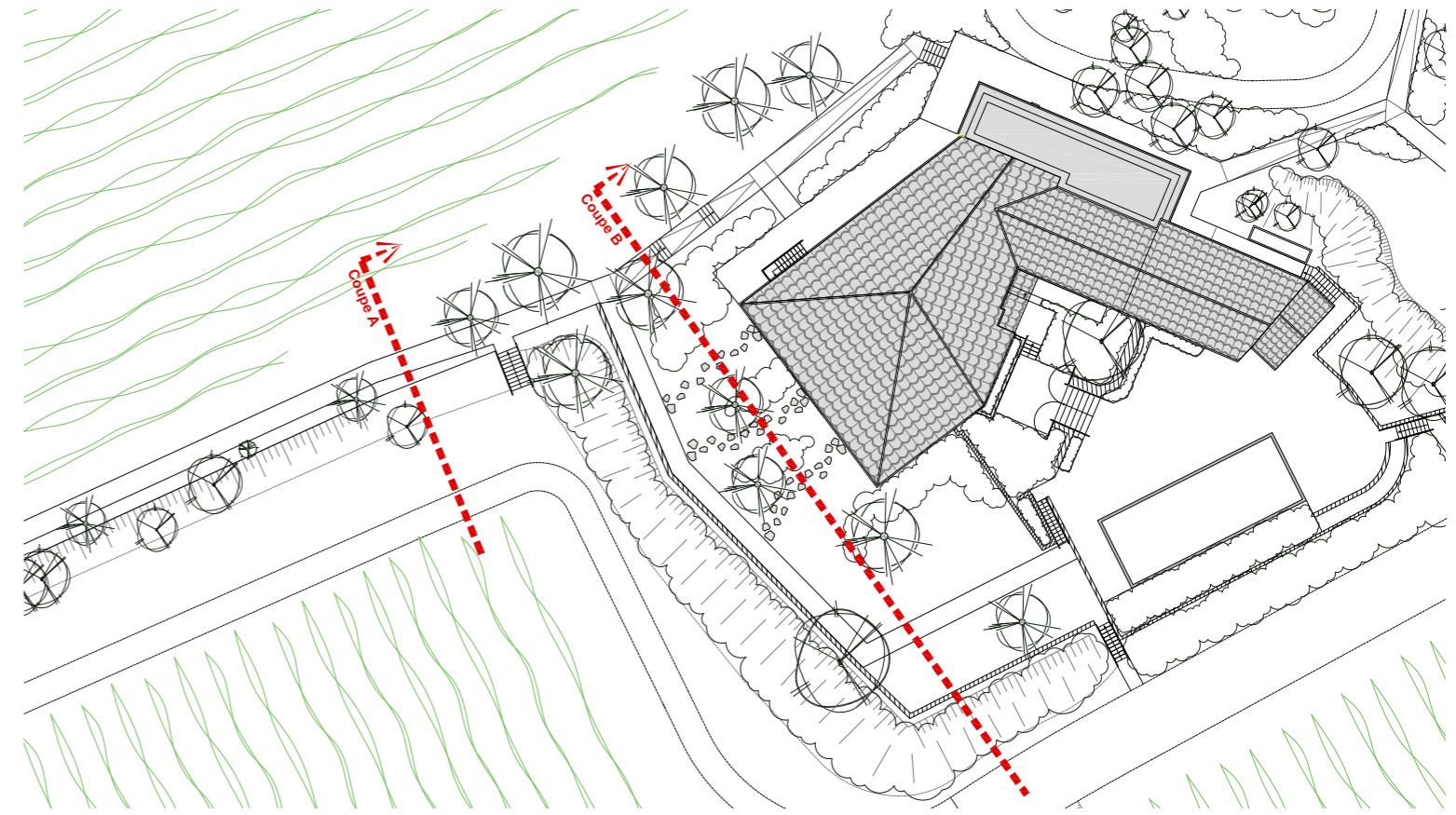
## COUPE A au 1/100è

L'allée des pins : liaison piétonne entre l'Hospitalet et Soleilla

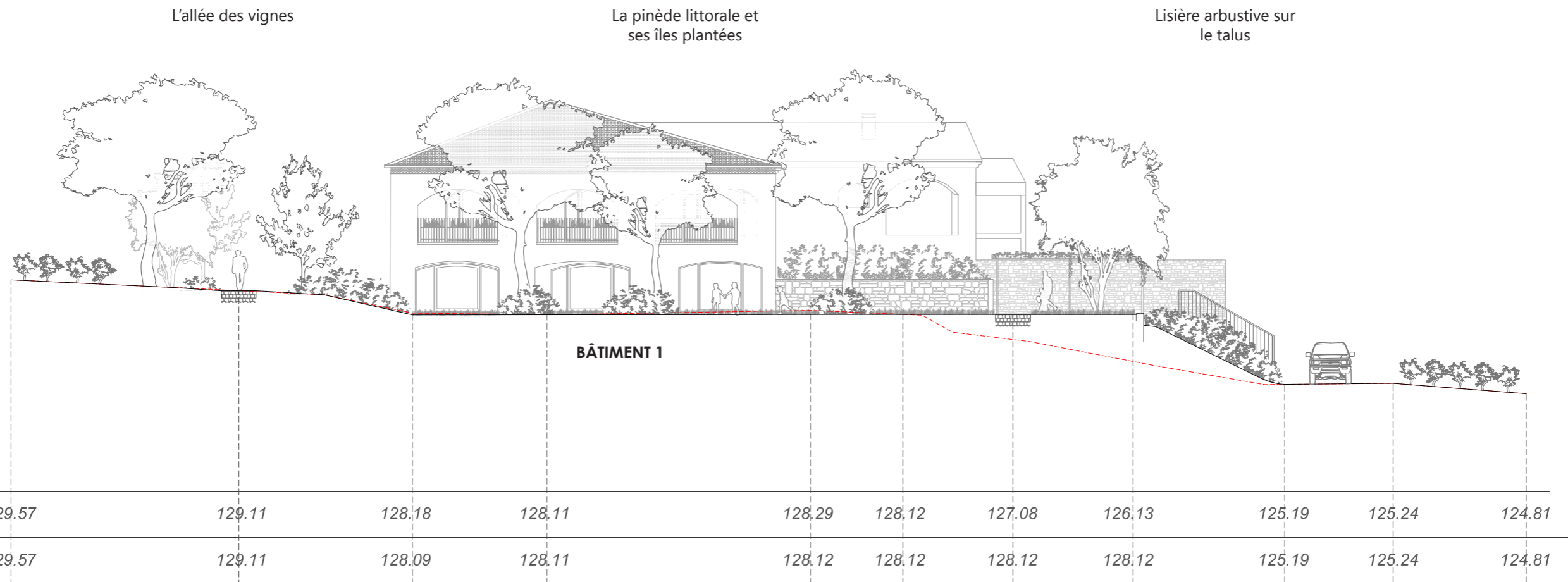


Existant	128,01	127,74	126,30	125,67
Projet	128,01	127,64	126,30	125,67

# COUPES PAYSAGÈRES

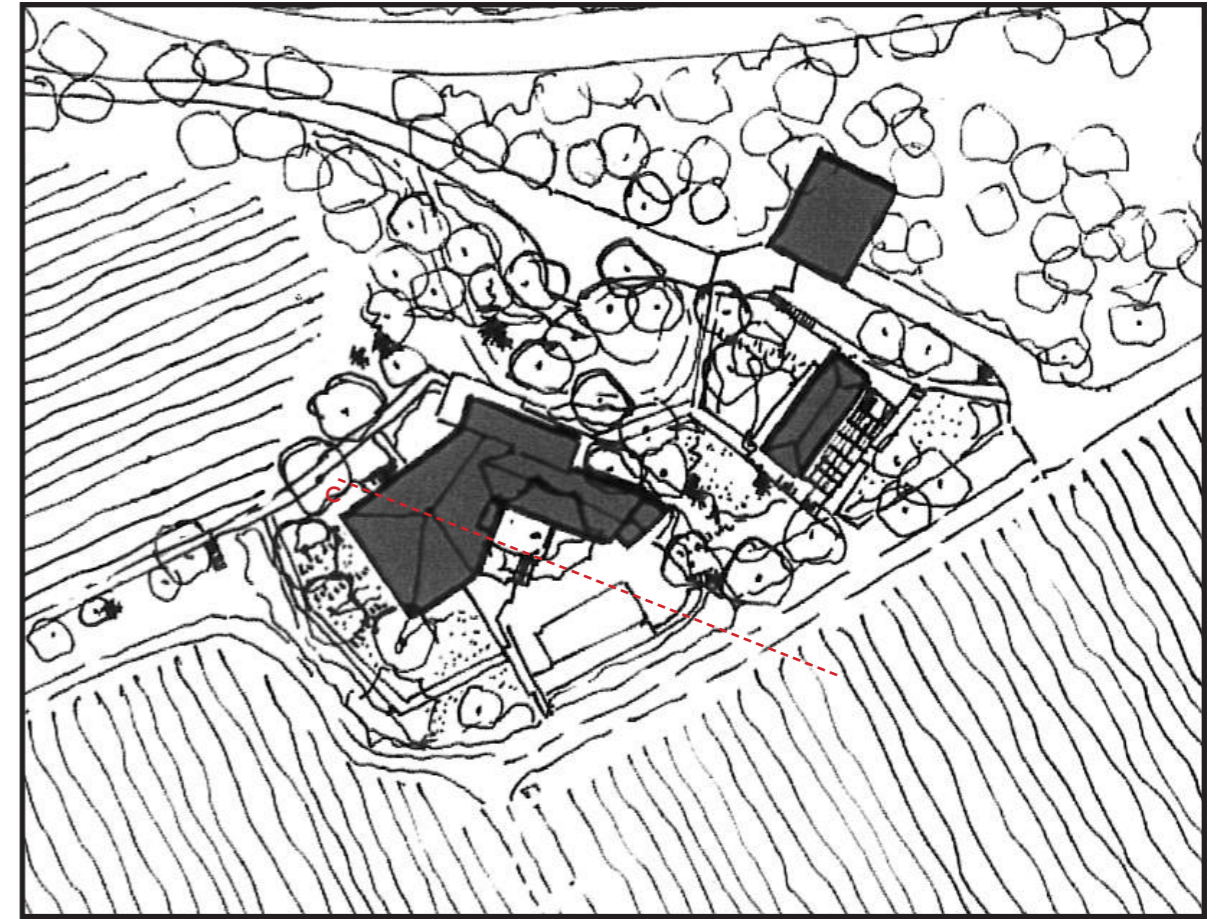


## COUPE B au 1/200è

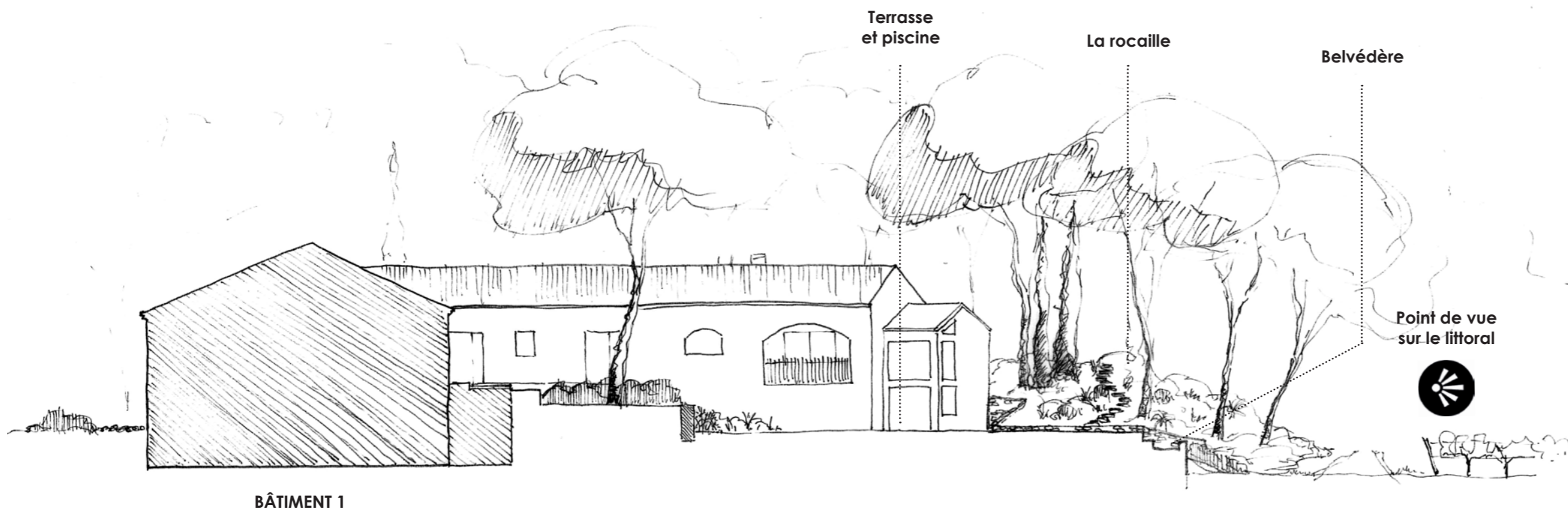




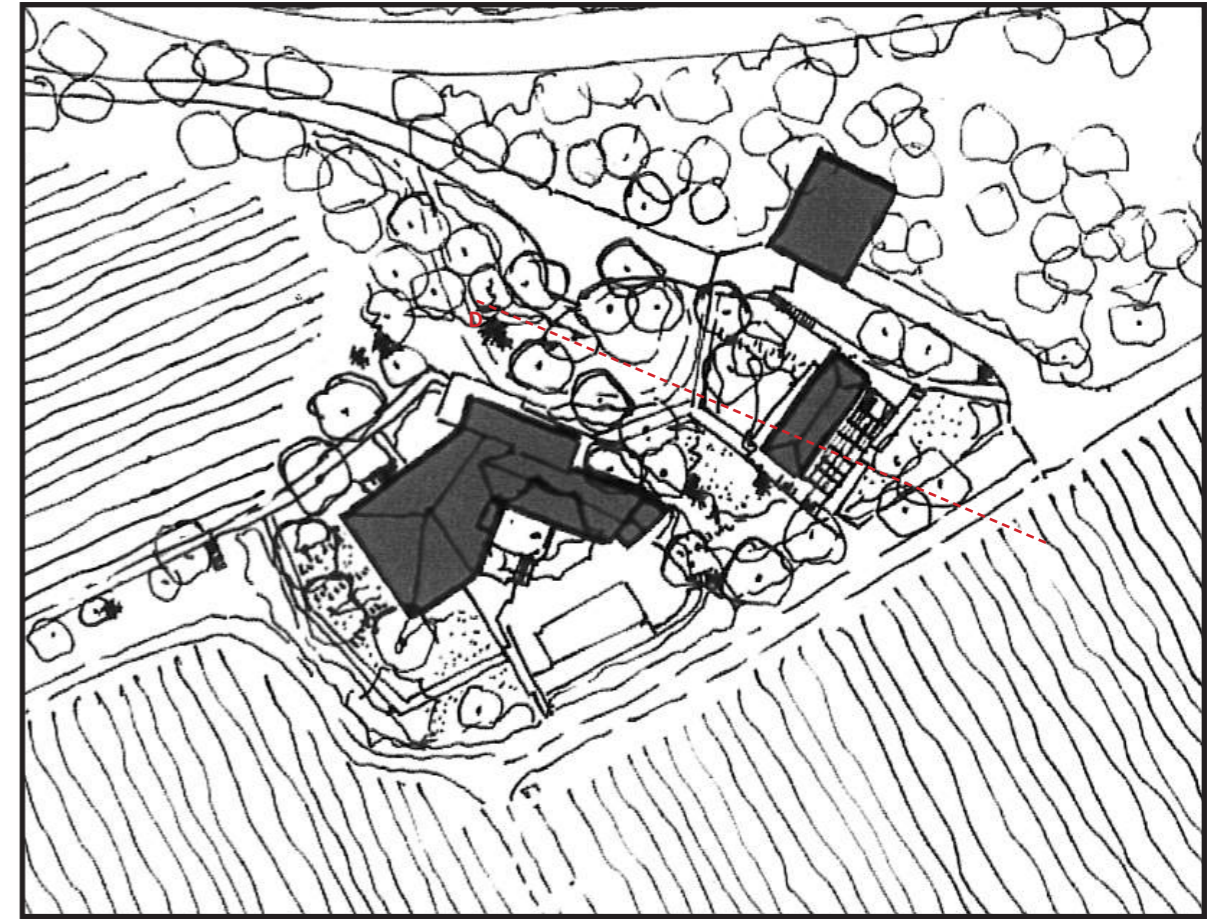
# COUPES PAYSAGÈRES



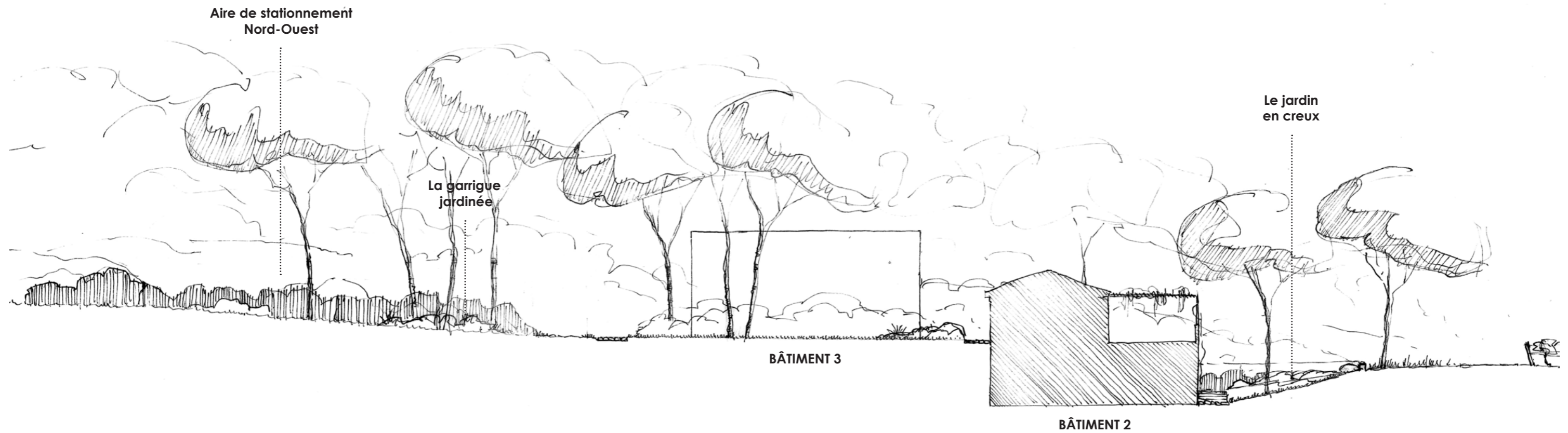
COUPE C au 1/200è



# COUPES PAYSAGÈRES



COUPE D au 1/200<sup>è</sup>





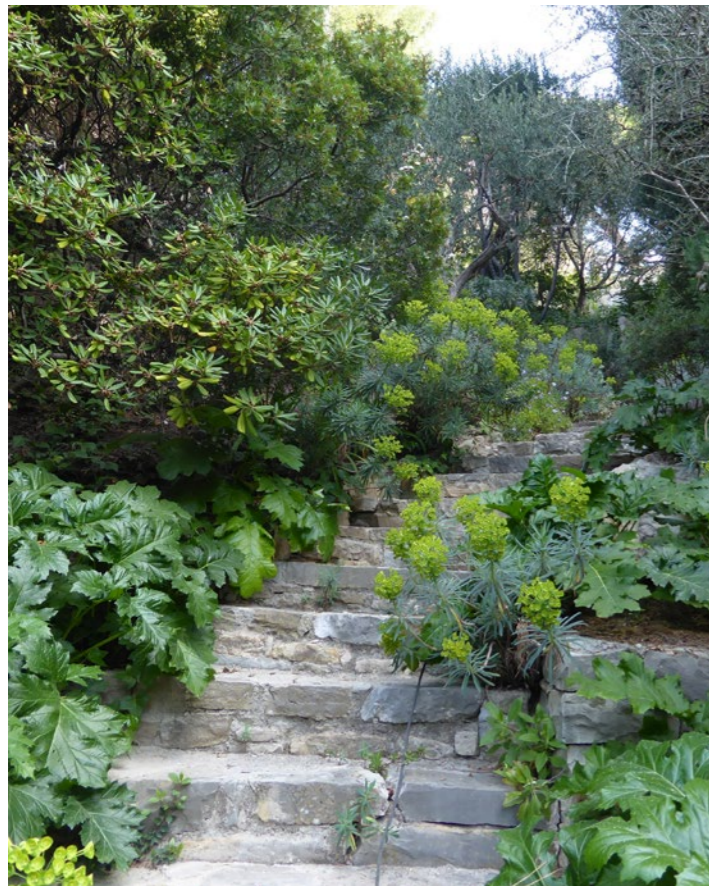
L'allée des vignes



## IMAGES DE RÉFÉRENCE / Les ambiances paysagères



La garrigue jardinée : massifs de vivaces et arbustes en mélange

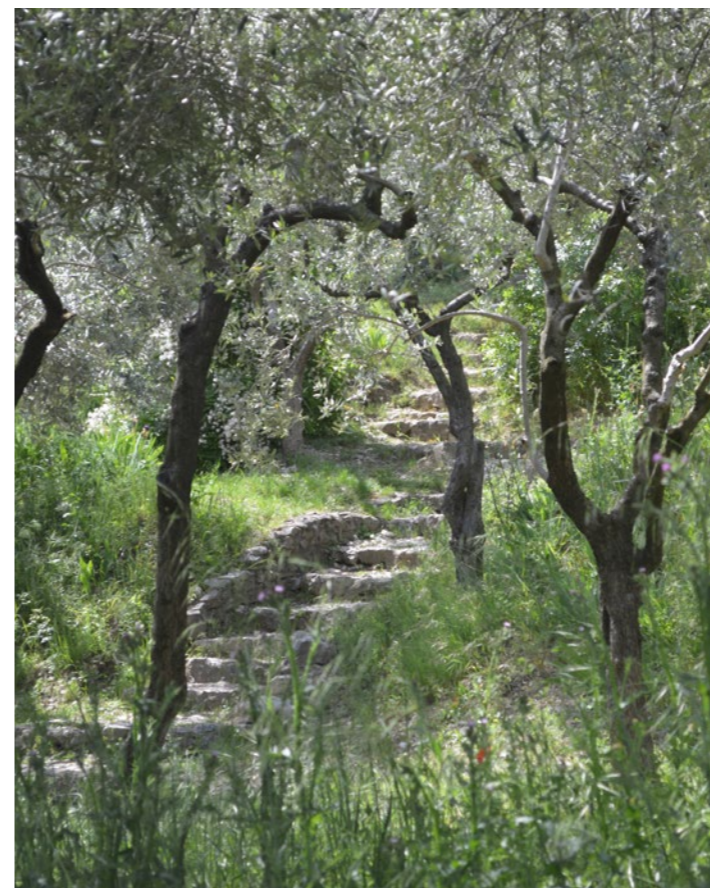
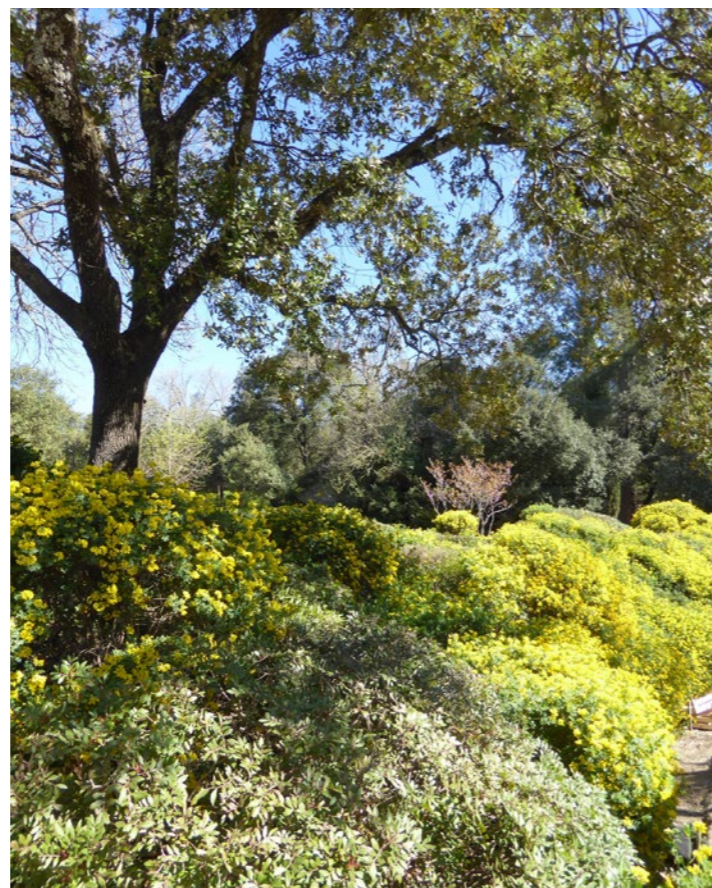
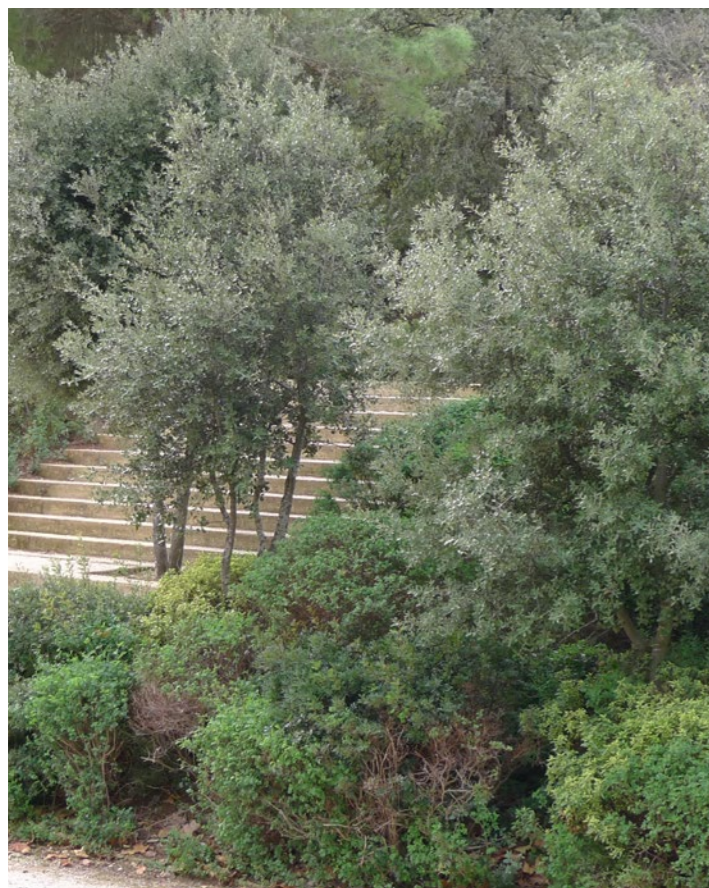


Accompagnement des accès



La pinède littorale






Espaces en prairie et lisières arbustives en périphérie du mas




L'allée des pins traversant les vignes


## 4. Les impacts sur le site classé

La conservation de la trame arborée en place et de la volumétrie générale du bâti, l'introduction de bardages bois et de jardinières, la création d'un espace jardiné boisé («pinède jardinée») concourent à limiter la visibilité du Mas Soleilla et de ses abords.

 L'aire d'influence visuelle du projet est circonscrite dans un périmètre de 500m -1000m de rayon.

 Depuis la RD168, une brève fenêtre visuelle existe au droit du Mas Soleilla, avec des vues partielles filtrées par le premier plan de la pinède.






> Le filtre végétal existant sera renforcé dans le cadre du projet (plantations arbustives hautes côté RD168). Voir perspective 1 ci-après.

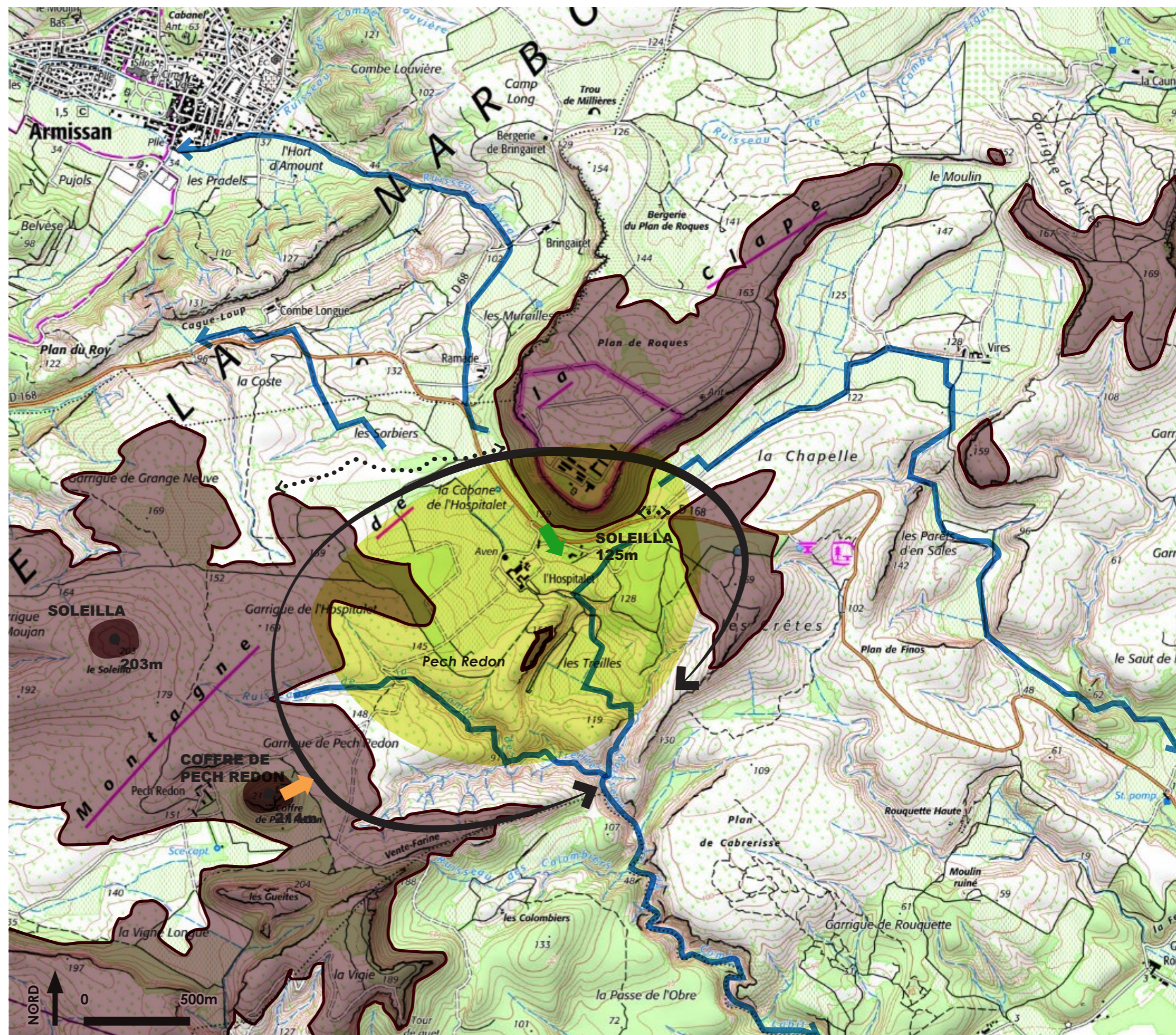
 Des vues théoriques existent depuis le Coffre de Pech Redon, mais elles sont limitées par le caractère boisé de ce dernier, ainsi que la distance (environ 2Km).

> Le traitement de la lisière Sud-Ouest du projet (pinède et massifs arbustifs de garrigue) limitera la visibilité du bâti dans cette direction. Voir perspective 2 ci-après.

Le projet paysager, inséré sous une trame de pinède et de garrigue renforcée, rend les aménagements peu visibles depuis la périphérie immédiate du projet.

Au-delà de 1000m, le projet sera invisible.

-  Relief > 150m
-  Sens des écoulements
-  Ligne de crête secondaire
-  Bassin visuel de l'Hospitalet
-  Aire d'influence visuelle du projet



Morphologie du grand paysage

**PERSPECTIVE D'INSERTION DU PROJET / vue 1 depuis la RD168**

Etat actuel



Projet





**PERSPECTIVE D'INSERTION DU PROJET / vue 2 depuis le vignoble de l'Hospitalet - direction Sud-Ouest**

Etat actuel



Projet

