

E					
D					
C					
B					
A	02/2020		AA	JD	
IND	DATE	NATURE DE LA MODIFICATION	DESS	VISA	CONTR

# PERMIS D'AMENAGER "DOMAINE DES CHÊNES VERTS" COMMUNE D'ARGELES-SUR-MER (66)

## MAITRES D'OUVRAGE

### SAS DOMAINE DES CHÊNES VERTS

19 rue de Vienne - TSA 600 30  
75 801 Paris Cedex 08

## MAITRE D'OEUVRE

### AGENCE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME

## ARCHI CONCEPT

2 boulevard des Pyrénées - 66 000 Perpignan  
tel : 04 68 34 59 42 - Mail : contact@agence-archiconcept.fr



### BUREAU D'ETUDES VRD - GEOMETRE EXPERT FONCIER

## JCK INGENIERIE

66 Avenue Eole - Tecnosud 2 - 66 100 Perpignan  
Tél : 04 68 50 80 00 - Mail : jckingenierie@wanadoo.fr



### BUREAU D'ETUDES HYDRAULIQUE

## CIEEMA

5 traverse de Baixas - 66 600 Cases-de-Pène  
tel : 06 07 50 17 82 - Mail : cieema66@gmail.com



### BUREAU D'ETUDES EN ENVIRONNEMENT

## CRB ENVIRONNEMENT

5 allée des Villas Amiel - 66 000 Perpignan  
tel : 04 68 82 62 60



### BUREAU D'ETUDES GEOMETRES EXPERTS

## GÉOPOLE

138 Rue Pierre Ciffre - 66000 Perpignan  
tel : 04 68 66 96 02 - mail : geopole@orange.fr



## NOM, LOGO ET REFERENCES DE LA SOCIETE REDACTRICE ET EMETTRICE DU DOCUMENT

### ARCHI CONCEPT

2 boulevard des Pyrénées - 66 000 Perpignan  
tel : 04 68 34 59 42 - Mail : contact@agence-archiconcept.fr



# PA2 - NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET D'AMÉNAGEMENT PREVU

EMETTEUR	N° D'AFFAIRE	PHASE D'ETUDE	ECHELLE	FORMAT	NUMERO	INDICE
ARC	21719	PA	-	A4	2	A

# 1. DESCRIPTION DU TERRAIN

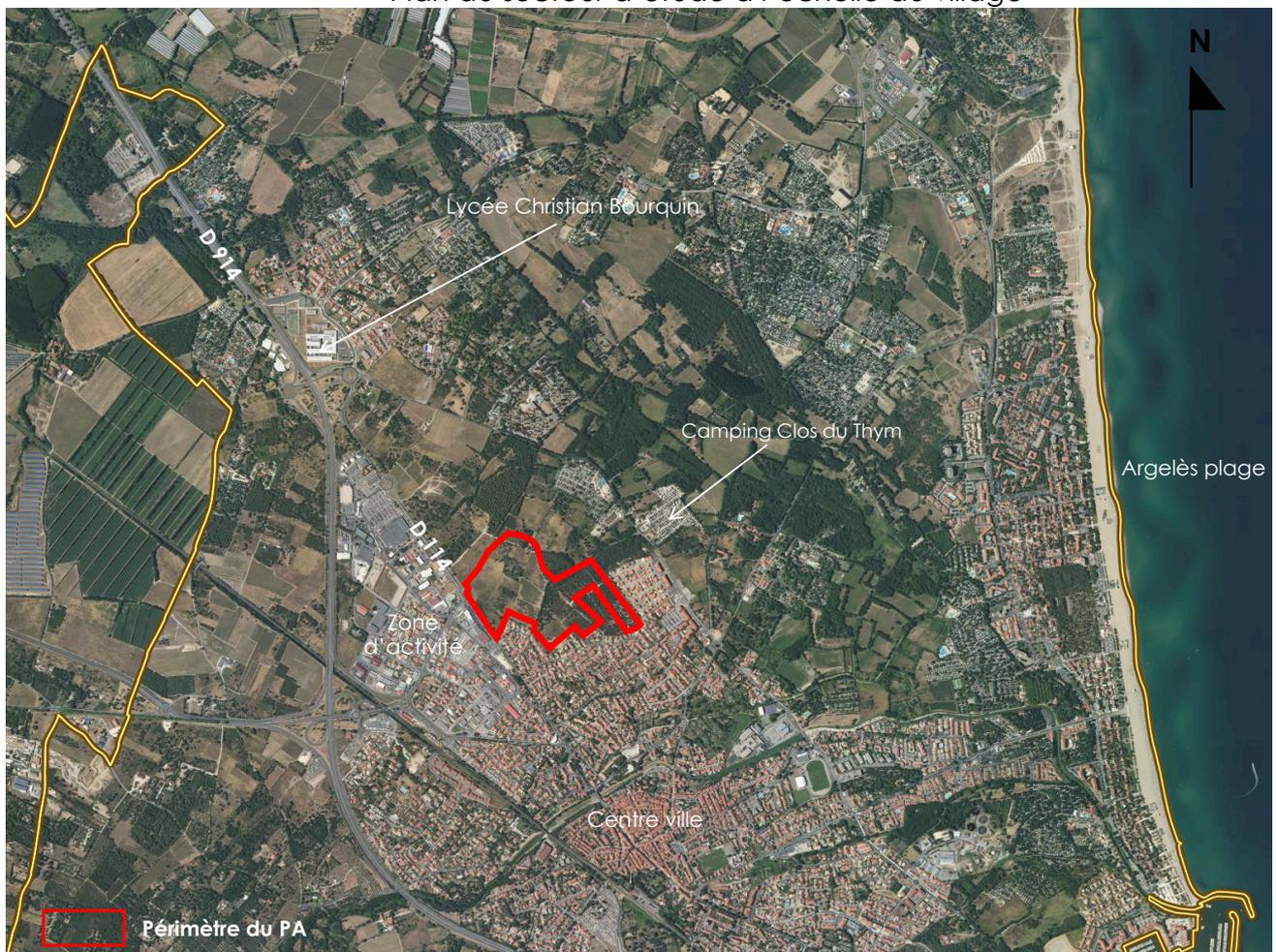
## 1.1. LE TERRAIN

Il s'agit d'un secteur d'environ 15,6 hectares, constitué de 24 parcelles, situé au Nord-Ouest du village d'Argelès-sur-Mer au lieu-dit « Neguebous» et dans la continuité des extensions urbaines récentes et de la zone d'activités économiques. Le site bénéficie d'un accès direct à la Départementale 114 via le giratoire existant, et d'une situation privilégiée à proximité de la Départementale 914 permettant un accès rapide vers Perpignan.

En termes d'occupation des sols, le site se compose en partie Ouest de friches ouvertes ponctuées d'espaces plus ou moins boisés. La moitié Est, s'inscrit quand à elle dans la continuité de l'îlot forestier présent à proximité. Ces parcelles sont occupées majoritairement par des friches. Il n'y a actuellement aucune construction sur le terrain d'assiette de l'opération.

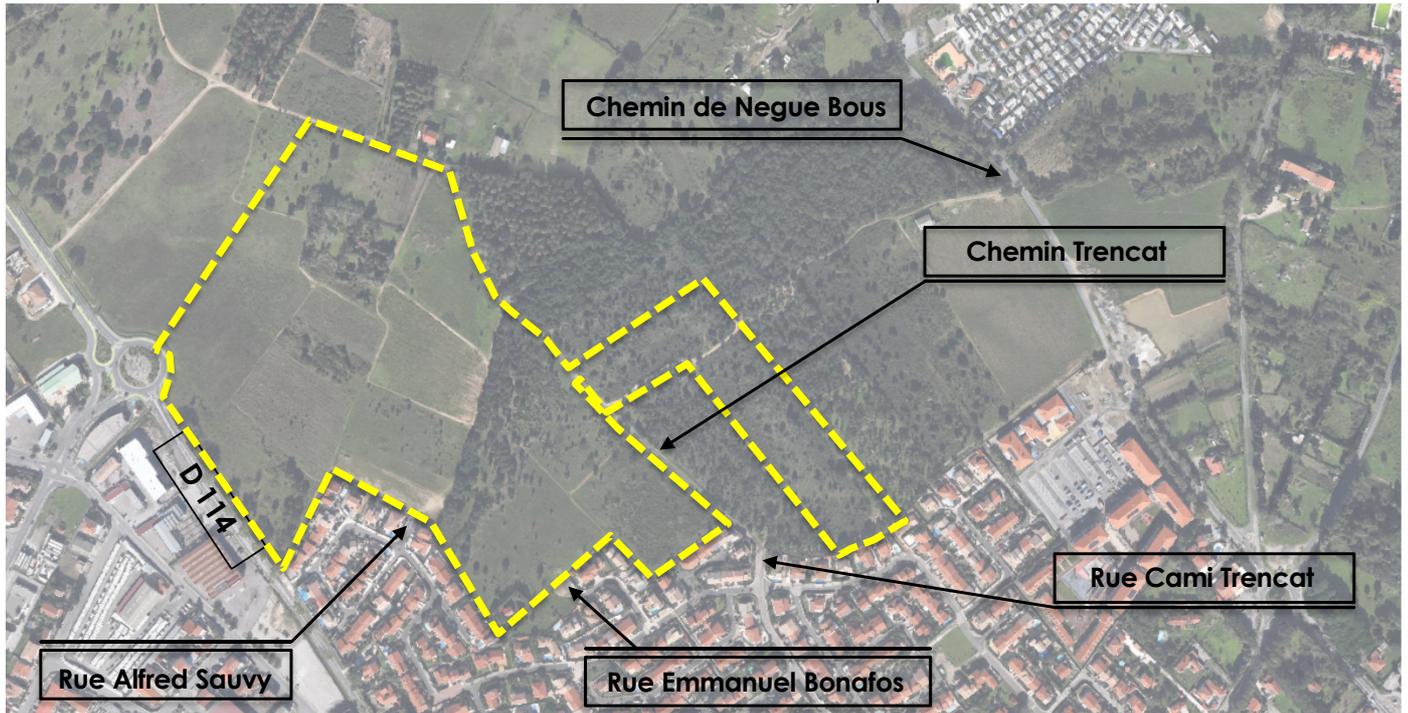
Le terrain est bordé au Nord par des terrains occupés par des friches ouvertes et des boisements. En limite Est et Sud, des lotissements bordent le site d'étude. Ces lotissements pavillonnaires se caractérise par des constructions individuelles en R+1. A l'extrémité Ouest, l'Avenue de Hurth, longe la zone d'étude et permet un accès au centre ville.

Plan du secteur d'étude à l'échelle du village



Le terrain est accessible en terme de déplacements routiers, par la RD 114 (Avenue de Hurth) depuis le giratoire existant. Il s'agira de l'accès principal à la zone. Trois voies en attentes sont présentes au Sud du secteur : Rues Alfred Sauvy, Rue Emmanuel Bonafos et Rue Cami Trencat. Ces voies sont des connexions routières possibles à prendre en compte dans l'aménagement de ce futur quartier. La zone d'étude est également traversée à l'Est par le chemin Trencat, situé dans la continuité de la rue Cami Trencat. Ce chemin dessert au Nord des constructions isolées, à l'Est des campings. Les emprises du chemin situées hors du périmètre opérationnel, seront conservées en l'Etat.

Plan de situation des accès à l'opération



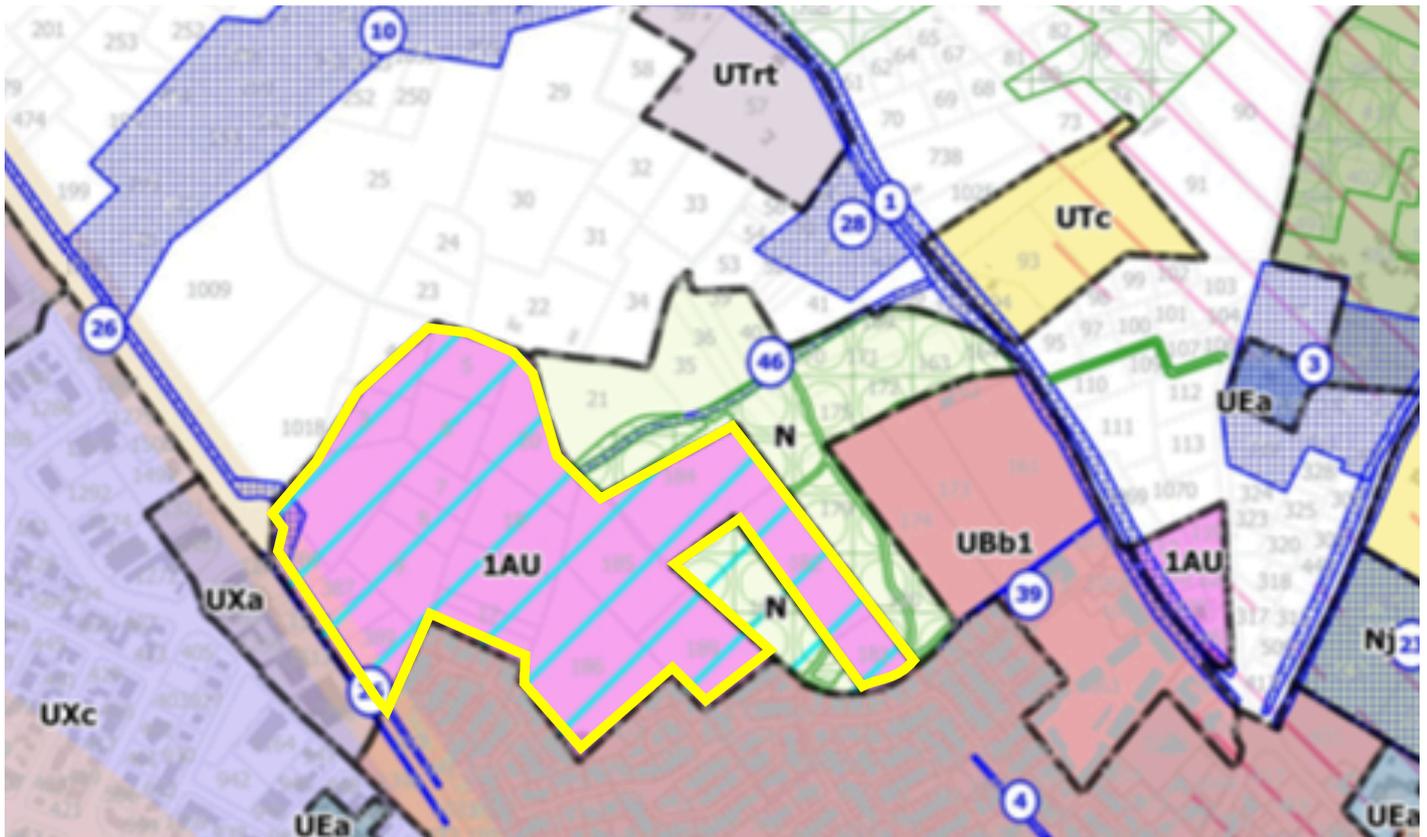
## 1.2. L'URBANISME

Le terrain se trouve en zone 1AU du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 20 avril 2017. La zone 1AU correspond aux zones ouvertes à l'urbanisation et à vocation principale d'habitat, sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le secteur de « Neguebous » devra consacrer au minimum 40 % du programme à la création de logements sociaux. Il constitue le principal secteur de développement à caractère résidentiel de la commune d'Argelès-sur-Mer.

En bordure de la RD 114, un emplacement réservé (N°26) destiné à la requalification de l'entrée Nord du village et à la prise en compte des déplacements doux devra être intégré dans le cadre du projet.

Extrait du plan de zonage du PLU d'Argelès-sur-Mer approuvé le 20 avril 2017



Prescriptions surfaciques

-  Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme
-  Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 et L.121-7 du Code de l'Urbanisme
-  Secteur à programme de logements mixité sociale d'après l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme
-  Périmètre du permis d'aménager

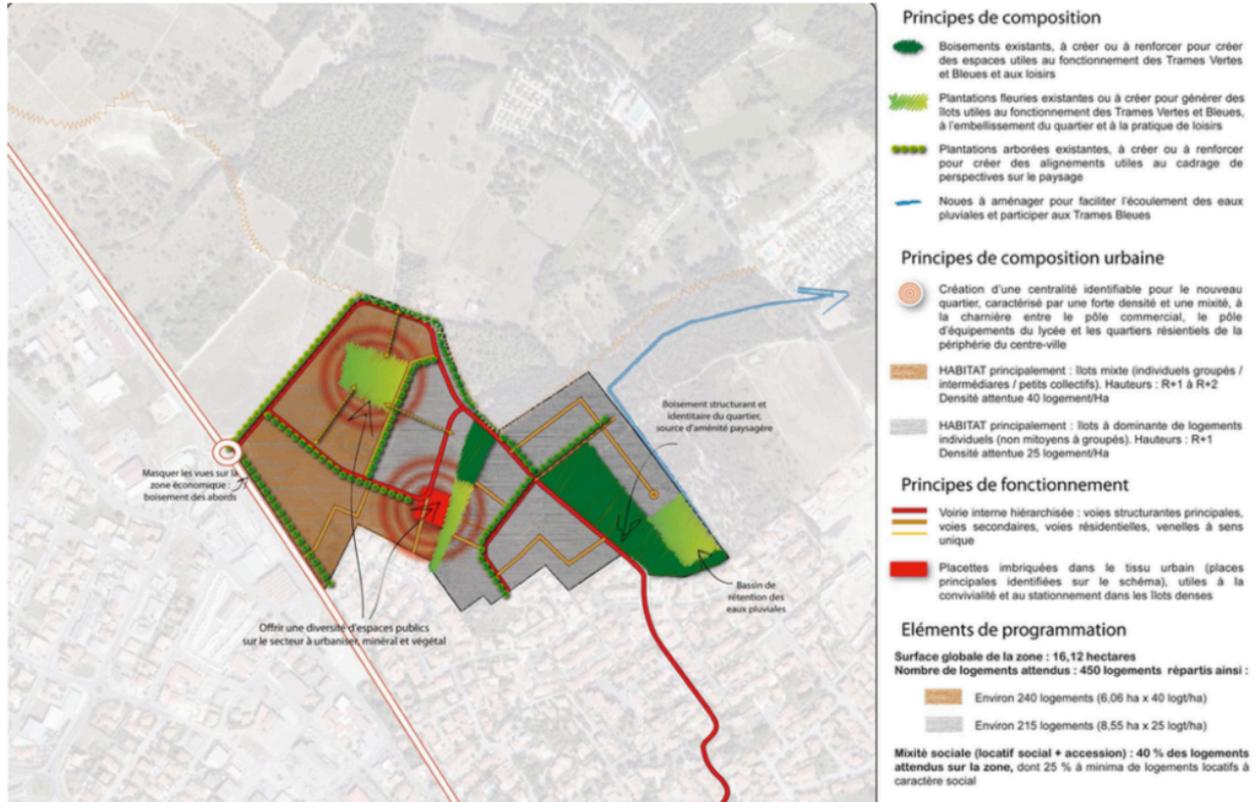
**Rappel des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU d'Argelès-sur-Mer approuvé le 20 avril 2017 :**

Les éléments majeurs de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relatifs à notre secteur d'étude sont synthétisés autour de 4 thématiques, rappelées ci-dessous :

- **En terme de traitement paysager**, le projet devra prévoir la mise en place de plantations arborées notamment en bordure de la D 114 pour permettre un cadrage des perspectives sur le paysage. Il devra préserver les boisements existants identifiés comme utiles au fonctionnement des trames vertes et bleues et aux loisirs.
- **En matière de composition urbaine**, le projet devra prévoir la création d'une centralité identifiable pour le nouveau quartier, caractérisé par une forte densité et une mixité. Il devra également intégrer une répartition de la densité, environ 40 logements/ha sur la moitié Ouest et environ 25 logements/ha sur le reste.
- **Sur les principes de fonctionnement**, les voiries devront être hiérarchisées selon leurs usages, avec des voies structurantes principales, des voies secondaires résidentielles et des venelles à sens unique. Une placette devra également être imbriquée dans le tissu urbain, utile à la convivialité et au stationnement.

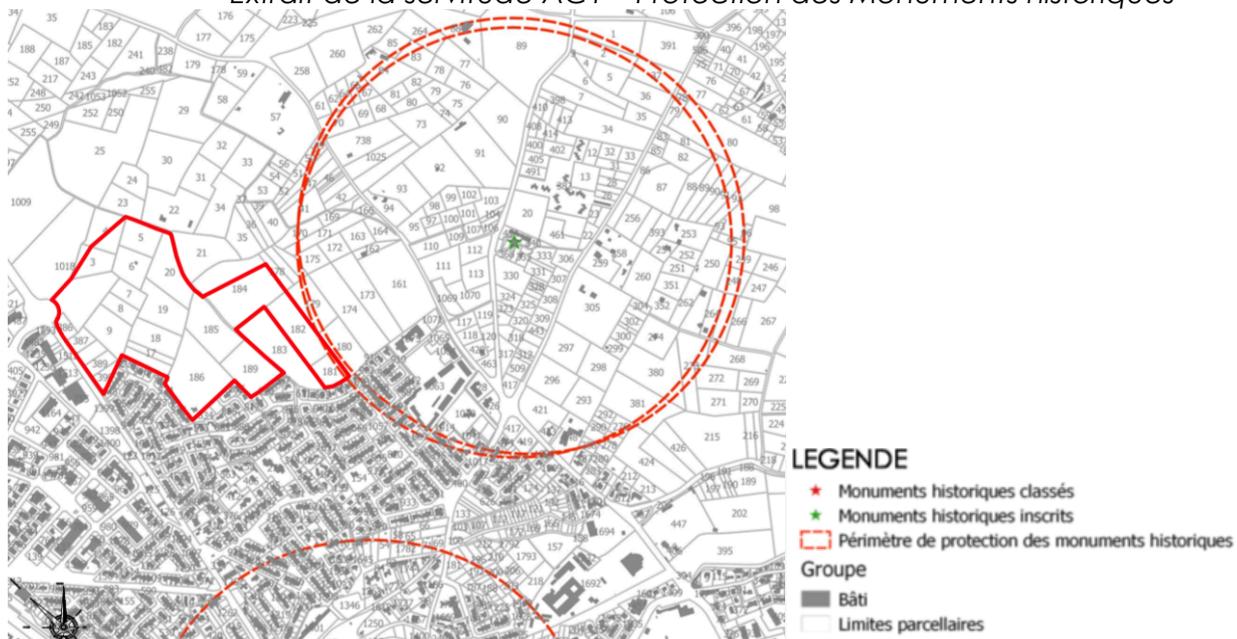
- **En terme de programmation**, le projet devra respecter les principes énoncés dans les OAP, en compatibilité avec le SCOT Littoral Sud, à savoir : la création de 450 logements environ attendus sur le périmètre d'étude et la réalisation de 40% de logements attendus sur la zone en mixité sociale (locatif social + accession).

Extrait des OAP du PLU d'Argelès-sur-Mer approuvé le 20 avril 2019



Le terrain d'assiette est concerné par une Servitude d'Utilité Publique, à l'extrémité Est de l'opération, relative au périmètre de protection des Monuments Historiques ( AC1) du Château de Pujols.

Extrait de la servitude AC1 – Protection des Monuments historiques



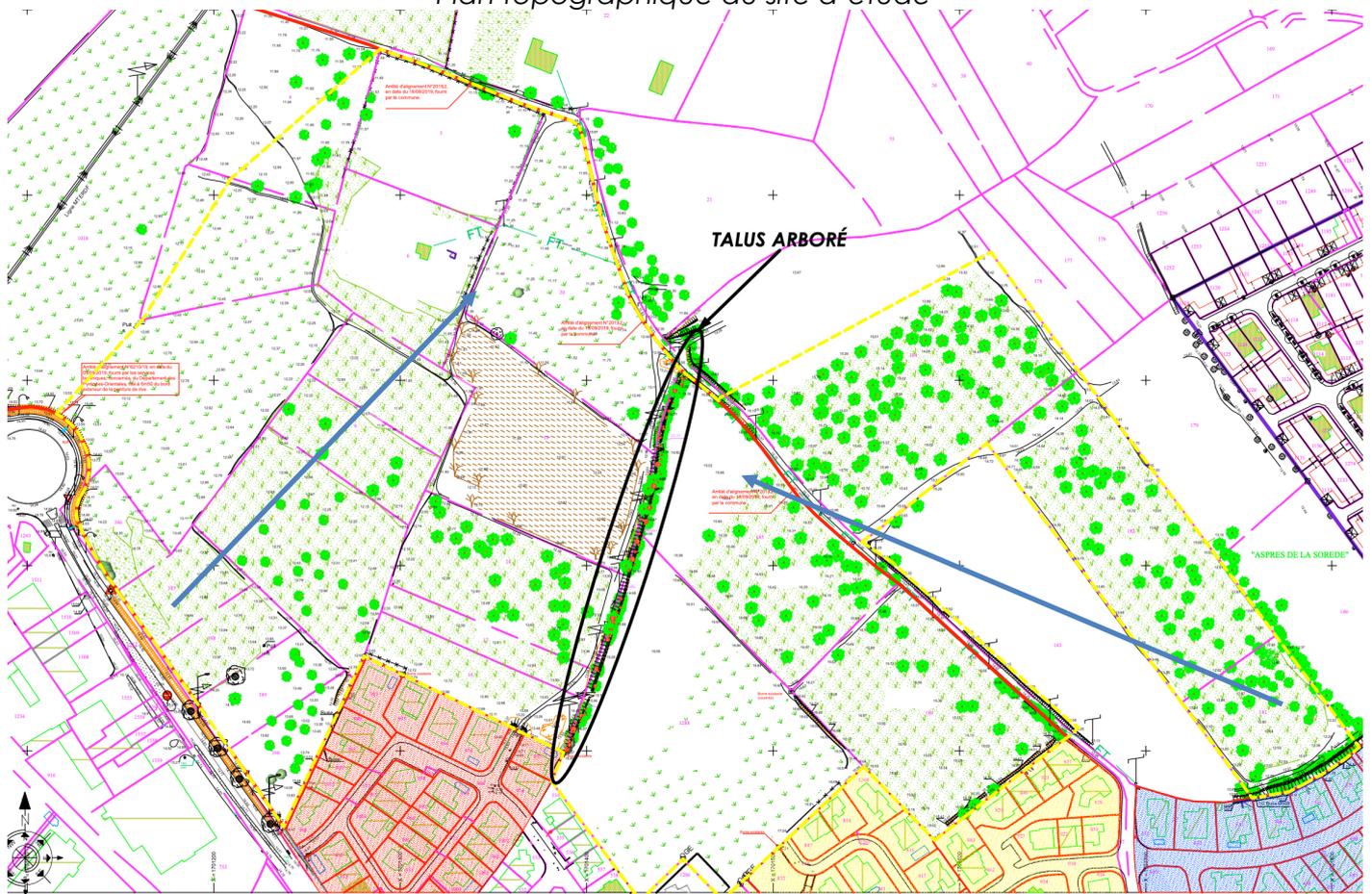
## 1.3. LA TOPOGRAPHIE

Le site d'étude est traversé au centre par un talus arboré, créant une rupture de pente d'environ 2 mètres entre les terrains situés à l'Ouest et ceux situés à l'Est.

A l'Ouest du talus, le terrain présente un dénivelé de plus de 3 mètres entre le point le plus haut du terrain au Sud et le point le plus bas au Nord. La pente générale, variant entre les altitudes + 14,20 NGF et + 11,05 NGF, est donc principalement orienté Sud Nord.

A l'Est du talus, le terrain présente un dénivelé de plus de 4 mètres entre le point le plus haut du terrain au Nord Ouest et le point le plus bas au Sud Est. La pente générale, variant entre les altitudes + 16,95 NGF et + 12,14 NGF, est donc principalement orienté Nord-Ouest / Sud-Est.

Plan topographique du site d'étude



## 2. PRESENTATION DU PROJET

### 2.1.1. L'entrée de la zone

---

Le projet vient se raccorder au giratoire existant situé sur la Départementale 114 (Avenue de Hurth), via la création d'une 5<sup>ème</sup> branche. C'est sur ce giratoire que s'effectuera l'entrée principale de ce futur quartier et où viendra se greffer le fonctionnement viaire du futur quartier.

En terme de fonctionnement viaire, l'entrée à ce futur quartier sera traité par un aménagement routier permettant une différenciation des flux entrées/sorties des véhicules.

Cet aménagement permettra de sécuriser l'accès Nord au macrolot collectif situé sur la frange le long de la RD 114. Cette frange intègre le projet de requalification initié par la Municipalité. Une bande de recul de 10 mètres est ainsi identifiée sur le projet, permettant la création d'une piste cyclable accompagnée d'un traitement paysager.

En face de l'accès au macrolot collectif, une aire de stationnement pouvant être utilisée comme aire de covoiturage, au regard de la situation d'entrée, est aménagée. Elle permettra également d'accueillir des racks à vélos.

En matière de composition urbaine, l'entrée de ce futur quartier et la frange située en bordure de la RD 114, se caractérisera par l'implantation d'immeubles collectifs en R+2. Le positionnement de ces collectifs apportera une image très urbaine à cette entrée de ville et permettra une maîtrise de la qualité architecturale des constructions.

### 2.1.1. Les dessertes routières

---

L'axe principal de desserte du futur quartier depuis le giratoire existant de la D 114, traverse le secteur d'étude d'Ouest en Est. Cette voie est accompagnée d'un double alignement d'arbres, d'une piste cyclable positionnée au Nord et de stationnements visiteurs longitudinaux.

A l'extrémité Nord de l'opération, cet axe principal est mis en attente. L'objectif à terme, est de permettre la connexion avec le Chemin de Neguebous au Nord.

Au Sud-Est du projet, un raccordement viaire de cette voie de desserte est prévu avec la rue Cami Trencat.

Des voies secondaires à double-sens, mais aussi à sens unique, viennent compléter la desserte interne du futur quartier. Des raccordements sont réalisés avec les rues Alfred Sauvy et Emmanuel Bonafous au Sud du secteur, desservant le lotissement existant.

### 2.1.2. Le bâti

---

En termes de mixité sociale, le projet doit permettre la réalisation d'au maximum **483 logements au total dont 166 logements locatifs sociaux (34%) et 28 logements en primo accession (6%)** réalisés sous la forme d'un lotissement communal.

La part des logements locatifs sociaux et des logements en primo accession représentent

**40 % du nombre total de logements créés sur l'opération.** Cette programmation en matière de mixité sociale, est en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

En termes de densité, le projet prévoit :

- **En partie Ouest**, une densité plus forte = **39 log/Ha.**
- **En partie Est**, une densité plus faible = **25 log/Ha.**

A l'échelle de l'opération, cette répartition de la densité est en en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

### Analyse de la densité



Une diversité des typologies et des formes bâties sera recherchée, notamment pour les constructions individuelles (maisons groupées, jumelées ou villas) en R+1 maximum ceci afin de tenir compte du contexte bâti environnant. Le projet permettra également la réalisation d'appartements en plusieurs immeubles collectifs en R+2 maximum. Ces macrolots collectifs sont répartis sur l'ensemble du projet, en entrée de l'opération le long de la D 114 et au cœur du futur quartier, en bordure Sud de l'ouvrage de rétention principal.

Enfin, dans le cadre d'une intégration du bâti dans les paysages et des perspectives vers le village, des prescriptions architecturales qualitatives ont été définies. Ainsi en terme de composition des masses bâties, la majorité des lots seront implantées dans une bande allant de 0 à 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. D'autres lots ne respecteront par cette

règle pour permettre une meilleure composition globale du lotissement. Les prospectifs extérieurs sont fixés à 3 mètres minimum pour préserver un recul suffisant vis-à-vis des constructions existantes.

### **2.1.3. Le stationnement**

---

Le PLU d'Argelès-sur-Mer impose la réalisation de places de stationnement à l'intérieur de la propriété correspondant à 1 place minimum + 1 par tranche de 70 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher + 1 place visiteur par tranche de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en habitations individuelles.

Le projet prévoit, en compatibilité avec le PLU, la réalisation pour **chaque logement individuel, de deux places de stationnements non clos** situées à l'intérieur de chaque propriété.

En matière de stationnements visiteurs, il est réalisé **263 places de stationnements dites visiteurs** (hors macro lot 39 – 15 stationnements visiteurs minimum). Ce stationnement a été pensé de façon longitudinale en accompagnement des différents axes de desserte. Des poches de stationnement regroupées, réparties sur l'ensemble de l'opération, viendront également compléter cette offre.

Pour le macro lot 39, il devra être réalisé un minimum de 15 places de stationnements visiteurs pour les constructions individuelles, dans le respect des règles édictées dans le PLU.

Une aire de stationnement destinée à du covoiturage sera également réalisée en entrée d'opération.

L'opération permet donc la réalisation de plus d'1,7 places de stationnements visiteurs par logement. Cinq places de stationnements PMR minimum devront également être réalisées sur l'ensemble de l'opération, représentant 2% des places visiteurs créées.

### **2.1.4. Les déplacements doux**

---

En matière de déplacement doux, le projet prévoit au minimum l'aménagement d'un trottoir en accompagnement des voiries, répondant aux normes pour les personnes à mobilité réduite, soit 1,5 mètre minimum.

L'aménagement d'une piste cyclable est également prévu sur la voie de desserte principale. Elle se raccordera au Nord au Chemin de Neguebous, après raccordement viaire, et à l'Est au Chemin de Trencat dont l'emprise sera préservée. Une piste cyclable sera également créée dans le cadre du projet de requalification de la RD 114.

De nombreuses liaisons douces, détachées des voies de circulations, sont également projetées. Ce maillage permettra de relier les différentes voies de dessertes secondaires et poches de stationnements mais également les équipements déjà présents à proximité du projet, tels que le parcours de santé situé au Sud-Est, et les équipements projetés tels que l'espace central ludico sportif à vocation hydraulique, situé au Nord-Ouest de l'opération.

### **2.1.5. La gestion du pluvial**

---

La gestion des eaux pluviales a été réfléchi de façon globale tout en permettant à

l'opération d'être indépendante. Ainsi, des ouvrages de rétention ont été aménagés à l'extrémité Sud-Est et Nord-Ouest de l'opération. Ces ouvrages seront traités paysagèrement.

L'ouvrage le plus important, situé au Nord-Ouest de l'opération, permettra en plus de sa fonction hydraulique, d'apporter un espace ludico-sportif à ce futur quartier. En effet, il accueillera un cheminement conçu comme un parcours sportif et de promenade avec ponctuellement des aires dédiées aux jeux ou à la pratique sportive avec des équipements appropriés. Cet espace sera traité paysagèrement avec ponctuellement des arbres et arbustes.

L'ouvrage de rétention situé au Sud-Est, sera également traité paysagèrement et assurera ainsi une fonction tampon avec le lotissement existant situé à proximité. Cet ouvrage de rétention sera également accompagné d'un cheminement doux permettant de créer un raccordement piéton avec le chemin existant.

Dans le cadre du dossier Loi sur l'Eau, des surfaces imperméabilisées ont été projetées pour dimensionner les bassins de rétention. Les projets devront être en cohérence avec le dossier loi sur l'eau.

La superficie totale imperméabilisée destinée aux bâtiments collectifs, habitations individuelles, plateformes et terrasses, ainsi que les voiries prise pour les calculs hydrauliques est de 85 719 m<sup>2</sup>.

Les surfaces imperméabilisées pour les bâtiments collectifs, habitations individuelles, plateformes et terrasses qui ont permis de dimensionner les bassins dans le dossier loi sur l'eau, déduction faite des voiries, sont de 57 925 m<sup>2</sup>.

Il est à noter qu'il ne s'agit pas d'une emprise au sol des constructions, mais une surface maximum imperméabilisée. Les revêtements perméables ou l'utilisation de toiture terrasse équipée d'un ouvrage de régulation des eaux ne seront pas à prendre en compte car ils n'ont pas d'impact sur le dimensionnement des ouvrages hydrauliques.

Les places non closes privées réalisées sur les lots seront en revêtement perméable.

En cas de dépassement de la surface maximale attribuée sur un lot, le propriétaire devra justifier de la mise en place d'un volume de rétention/infiltration équivalent à 1 m<sup>3</sup> tous les 10 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée supplémentaire.

Le maître d'ouvrage fournira avec l'acte de vente la surface imperméabilisable maximale par lot en cas de répartition initiale par macro lot.

### **2.1.6. La gestion des déchets**

En terme de récupération des déchets et en accord avec le service gestionnaire de l'intercommunalité, la collecte s'effectuera de manière individuelle avec des conteneurs individuels pour chaque parcelle.

Des conteneurs enterrés destinés à la collecte du verre seront également implantés après avis des services compétents.

### **2.1.7. Les aménagements paysagers et espaces de centralités**

L'ensemble du projet d'aménagement A fait l'objet d'une approche dans le traitement paysager.

Divers aménagements contribuent à l'intégration et à la qualité paysagère de l'opération :

- **Un parc boisé d'environ 2500 m<sup>2</sup>, est créé dans la continuité Ouest du talus boisé.** Cet espace apportera un lieu d'oxygénation et recréera un nouvel espace naturel en cœur urbain. Il sera ouvert au public, et donc accessible. Des assises et un parcours de promenade seront aménagés en complément de ceux prévus au sein de l'ouvrage de rétention principal.
- **Toutes les voies sont accompagnées au minimum d'un alignement d'arbres.** Sur certains axes, en particulier la voie principale et certains axes secondaires, il est proposé la mise en place d'un double alignement d'arbres. De même, les cheminements doux seront accompagnés de plantations permettant d'apporter de l'ombrage, participant ainsi à la réduction des îlots de chaleur. Les essences seront sélectionnées parmi des espèces peu consommatrice en eau.
- **Le boisement central, se caractérise comme une colonne végétale au projet et sera préservé.** La voie principale ne traversera qu'une seule fois cet espace, à l'extrémité Nord, réduisant au maximum les impacts environnementaux sur ces boisements identifiés à enjeux forts.
- L'ensemble des franges urbaines seront traitées paysagèrement par des plantations d'arbres permettant de créer à moyen terme un écran végétal et de traiter les limites d'urbanisation, en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU. Ainsi, sur les franges Ouest et Nord de l'opération, une **bande de recul inconstructible à végétaliser de 2,00 mètres d'emprise** est définie et reportée sur le plan de composition PA4.
- En bordure de la **Route Départementale 114, un recul de 10 mètres d'emprise est reporté**, pour permettre la requalification de cet axe d'entrée de ville, la création d'une piste cyclable et la réalisation d'un aménagement paysager.
- **Les espaces boisés classés autour du secteur sont intégrés au projet**, grâce notamment à la réalisation de plusieurs raccordements piétons.
- **Les ouvrages de rétention seront accessibles et traités paysagèrement.** Dans la continuité Sud de l'ouvrage de rétention principal une placette minérale sera aménagée dans le prolongement Nord de la voie principale. Cet espace minéralisé sera doté d'une identité spécifique puisqu'il s'agit d'un espace ouvert à différencier de l'espace vert au Nord. Il accueillera des stationnements visiteurs ainsi que des assises et plantations.

Il est précisé dans le règlement que les essences végétales devront être choisies avec soin parmi des essence locales et peu consommatrices en eau. Le règlement proposera une palette végétale dans le cadre du traitement des haies privatives.

Sur le périmètre global de l'opération, environ **21 267m<sup>2</sup>** seront dédiés à l'aménagement d'espace verts. Cette emprise comprend notamment les ouvrage de rétention ainsi que le talus central préservé. Cette surface totale représente 7 % de la superficie totale de l'opération.

Le PLU d'Argelès-sur Mer précise que « Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé

sur le même terrain d'assiette (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale. A l'échelle de l'opération, le projet prévoit :

- De retirer **280 arbres** de haute tige.
- Le maintien de **109 arbres** de haute tige.
- La plantation d'environ **505 arbres** de haute tige.

Dans l'objectif de conforter cette règle, à l'extrémité Est de l'opération correspondant à la partie la plus boisée, le règlement imposera pour certains lots de planter un arbre de haute tige.

Plan de repérage des arbres retirés/maintenus/plantés

