



5- Orientations d'Aménagement et de Programmation

Cachets et visas :

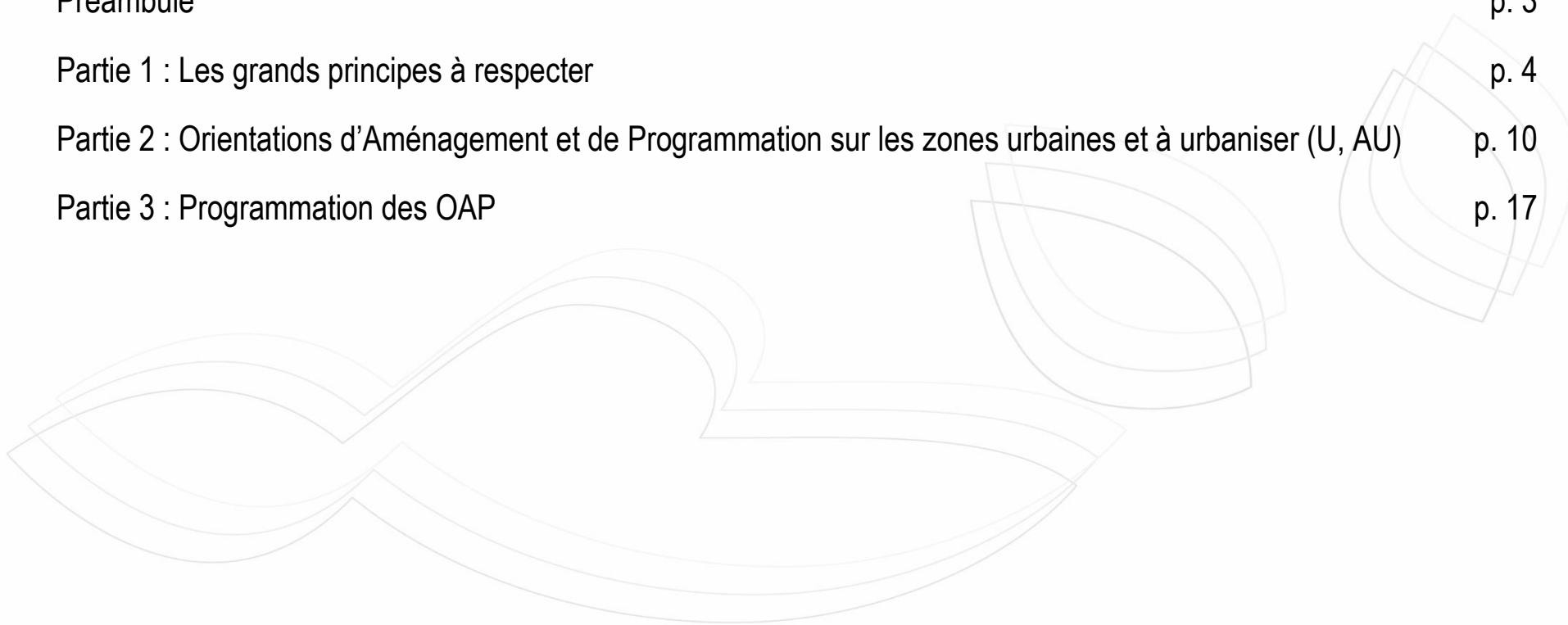
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
du 17 décembre 2020

arrétant le projet d'Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

PLU d'Argelès

Sommaire

Préambule	p. 3
Partie 1 : Les grands principes à respecter	p. 4
Partie 2 : Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les zones urbaines et à urbaniser (U, AU)	p. 10
Partie 3 : Programmation des OAP	p. 17



Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Argelès-sur-Mer, en phasant l'ouverture à l'urbanisation (découpage en zones U, 1AU, 2AU selon l'échéance d'ouverture à l'urbanisation) :

- veille à maîtriser le développement urbain,
- garantit une adéquation entre la croissance démographique, les besoins à satisfaire et la capacité d'accueil des équipements existants et programmés.

Les choix de programmation et d'aménagement des secteurs stratégiques de projets présentés dans ce document relèvent d'une analyse fine de terrain et d'un processus de concertation avec les différents partenaires associés tout au long de l'élaboration du PLU.

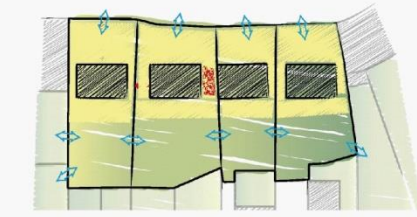
Le présent cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) fixe des règles opposables, complémentaires à la définition des zones du document graphique et aux dispositions du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont opposables au tiers, dans un rapport de compatibilité.
- Les principes d'aménagement et d'insertion doivent être respectés.
- Des adaptations mineures sont possibles dans le cadre de la traduction opérationnelle du projet

Partie 1 Les grands principes à respecter

Lotissement classique, découpage standard

- Faible intimité (non colorié)
 - Peu d'intimité
 - Intimité préservée
- ↔ Vis-à-vis, nécessitant de se protéger (mur)



4 à 5 logements

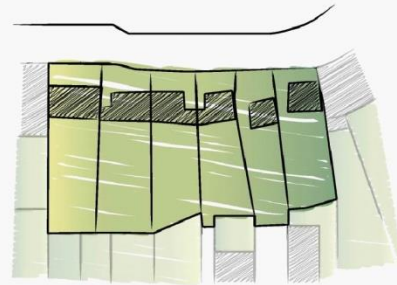
- Parcelle : lots de 800 à 1200 m²
- Bâti (800 m² de surface plancher)
- Jardins : 700 à 1000 m² / lgt

0 10m

CITADIA 2014
A. Raybaud

Forme urbaine dense, découpage standard

Implantation en retraits variables et sur une limite séparative
Rythme régulier (monotone ?)



Absence de mise en scène des vues sur la montagne

0 10m

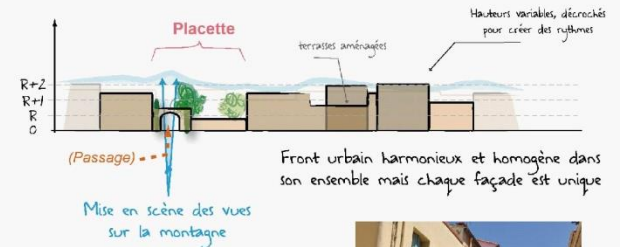
CITADIA 2014
A. Raybaud

Densification des espaces à urbaniser

Le double défi de la densification est de ne pas dévaloriser le site et de donner un confort de vie aux résidents. Ce n'est pas parce que la taille moyenne des terrain tend à diminuer qu'il faut pour autant faire l'impasse sur l'identité urbaine d'Argelès-sur-mer ou encore réduire la qualité et l'intimité des espaces privatifs

Forme urbaine dense, qualitative, identitaire

Logique d'ensemble : recherche d'alignement structuré et structurant
MAIS chaque immeuble se veut différent en taille, orientation, volume, forme, ...



Front urbain harmonieux et homogène dans son ensemble mais chaque façade est unique

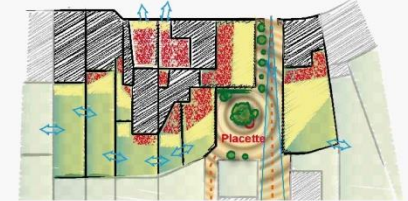


0 10m



Forme urbaine dense, qualitative, identitaire

- Faible intimité (non colorié)
 - Peu d'intimité
 - Intimité préservée
- ↔ Vis-à-vis, nécessitant de se protéger (mur)



20 à 25 logements

- Parcelle : lots de 600 à 800 m²
- Bâti (2500 m² de surface plancher)
- Jardins : 70 à 270 m² / lgt
- Terrasses : 100 à 120 m² / lgt

0 10m

CITADIA 2014
A. Raybaud

Pour une opération sans rupture, dense, qualitative, identitaire et intégrée, il est nécessaire de retrouver une HARMONIE d'ensemble. Cependant cela ne signifie pas homogénéité ni reproduction en série d'un modèle de construction à l'infini en se contentant de changer quelques couleurs extérieures. L'idée est de recourir au sur-mesure et d'apporter une solution au cas par cas dans un cadre qui doit rester fédérateur (similitudes d'alignement, similitude de gabarits, ...)

Quelques codes urbains traditionnels sur la commune :

- Fronts bâtis structurants et structurés
- Rapport à l'espace public perceptible, intelligible
- Volumes simples et gabarits à taille humaine
- Orientation et ordonnancement des voies à l'image du centre ancien
- Densité compatibles avec la préservation d'espaces intimes
- Palettes de teintes et de végétaux harmonieuses

Forme urbaine dense, qualitative, identitaire

... chaque immeuble se veut différent en taille, orientation, volume, forme, ...
... compensations : trames jardins, espaces intimes, espaces publics, ...

Hauturs variables, décrochés pour créer des rythmes et ménager des espaces privatifs intimes à l'extérieur



CITADIA 2014
A. Raybaud

Hiérarchisation des voies en fonction du trafic attendu

Les gabarits et les artifices de lecture de l'espace selon les usages (circulation des voitures, des cycles, des piétons, ... stationnement, ... matérialisés par divers revêtements par exemple) sont adaptés en conséquence.

L'idée est d'éviter des aménagements trop coûteux sur des emprises inappropriées.



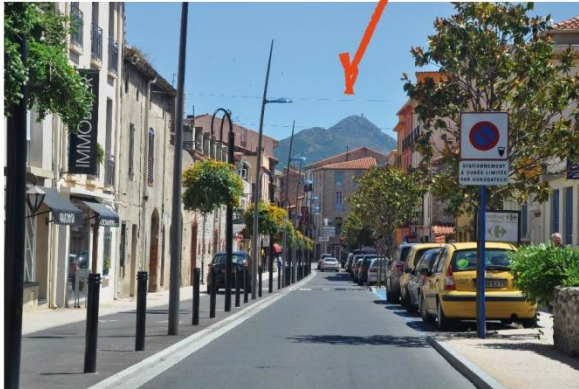
Venelle à sens unique caractéristique du centre-ville ancien, pouvant contraindre les circulations mais générant une identité forte.

Stationnement, chaussée et espaces piétons clairement identifiés sur des petites emprises, suffisant pour répondre à un trafic résidentiel. Le plus : l'axe est cadré sur une perspective pittoresque.

Stationnement, chaussée et espaces piétons et pistes pour les cycles clairement identifiés sur des petites emprises, suffisant pour répondre à un trafic résidentiel et accéder aux "petits commerces".

La taille humaine de l'aménagement renforce l'esprit "de village"

Chaussée à deux voies relativement large, donnant à cet axe un rôle identifié comme structurant à l'échelle du quartier. Des arrêts de bus et des espaces protégés pour les piétons et cycles accompagnent la voirie et permettent à chaque type d'usager de trouver sa place tout le long de cet axe particulièrement passant et emprunté.



Passerelle pour les piétons et cycles, enjambant un espace inondable. Cet aménagement de franchissement agrémenté les promenades en plus d'apporter une solution d'accessibilité.

Route submersible (une partie de l'année, en cas d'épisodes pluvieux), assez caractéristique du territoire. Les aménagements nécessaires à la régulation des débits d'eau (écluses, murets, déclivité de la chaussée, ...) constituent des éléments de patrimoine vernaculaires et rendent compte de l'esprit inondable et vulnérable des lieux.

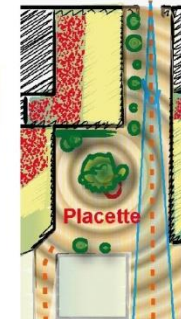
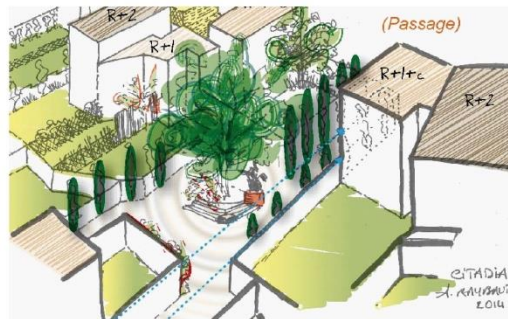


Aménagement de placettes identitaires au quartier

Les placettes sont des éléments omniprésents des paysages urbains de la commune et des environs. Pour que cette placettes "fonctionnent", c'est-à-dire jouent pleinement leur rôle d'espace fédérateur et de convivialité (en plus de rendre le service du stationnement dans des îlots particulièrement denses comme c'est le cas dans le centre-ville), des principes doivent être matérialisés :

- principe de positionnement stratégique (situation à un carrefour par exemple, ou au niveau d'un axe structurant)
- principe d'équilibre entre le confinement (espace intime, propre au quartier) et l'ouverture sur d'autres îlots
- principe d'ancrage en s'appuyant sur la présence d'un point d'accroche, « totem », symbole (arbre, commerce, monument, mémoire, vue, ...) pour rallier, fédérer, se repérer
- principe de traitement paysager (minéral et/ou végétal) pour exprimer un esthétisme, créer une ambiance, générer une aménité
- principe d'ergonomie, grâce à l'usage de mobilier urbain adapté selon la vocation (rencontres, évènementiel, bulle de repos, ...)
- principe d'accessibilité et de gestion des mobilités / stationnement pour les différents usagers

L'idée, par ces principes, est d'aménager une « parenthèse » à taille « humaine » dans un cœur de quartier animé, dotée d'une micro-identité (singularisme) qui renforcerait l'appartenance à ce quartier.



Végétalisation des aménagements urbains

Le recours au végétal est un élément incontournable dans les aménagements urbains d'Argelès-sur-mer.



Partout dans la ville minéral le végétal se fait une place : grimpantes courant le long de murs et s'échappant de petites cours intérieures, jardins improvisés débordant sur les espaces publics grâce à des pots de fleurs disposés ça et là le long des façades des habitations y compris aux confins de petites rues étroites, parcs aménagés au pied d'immeubles, alignements de palmiers et de lauriers-roses le long de voies de circulation, ... Même quand le végétal n'est pas présent, il sait se faire imaginer comme en témoignent les nombreuses gouttières du centre ancien, inspirées de tiges de bambous.



Forme urbaine dense ... végétation omniprésente

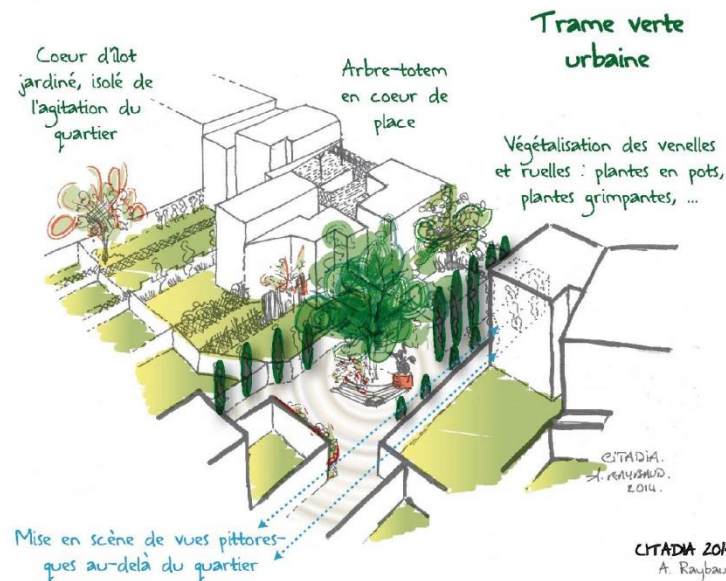
Fonds de parcelles, espaces privatifs intimes, espaces publics, placettes, voirie, venelles, ... tout est support pour mettre en scène le végétal et le faire participer à l'agrément du quartier



Le végétal est également omniprésent aux portes de la ville : pins, chênes-lièges, chênes verts, ainsi que de nombreux arbustes adaptés au milieu sec méditerranéen. Il est particulièrement aisé, grâce à des aménagements simples, de prévoir des transitions douces entre les espaces urbanisés et la campagne environnante : plantation de haies, maintien d'arbres ou de bosquets, ...

Les cortèges des milieux humides (saules, aulnes, peupliers, ...) sont présents aux abords des cours d'eau. Des bambous s'invitent également le long de canaux aménagés pour le maraîchage. Ces milieux particuliers utiles au double fonctionnement des trames vertes et des trames bleues doivent trouver leur place dans les aménagements urbains, d'autant plus qu'ils participent à l'équilibre des flux hydrauliques (épandage des crues) lors d'épisodes pluvieux et peuvent aussi offrir par temps sec des espaces récréatifs.

D'autres types d'espaces verts gagneraient à être développés dans ou aux abords des secteurs d'urbanisation comme les jardins partagés.

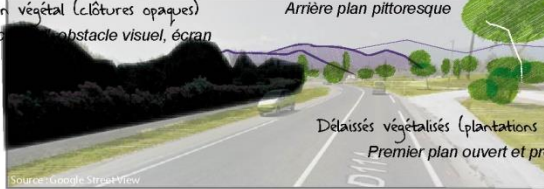


Paysagisme (Esprit de la légende)

Maintenir un espace ouvert permet de donner de la profondeur au premier plan pour dégager des vues sur les événements paysagers en second ou troisième plan. L'idée est de ne pas concurrencer ces vues par des obstacles au devant de la scène paysagère.

Masque boisé (pins parasols, lauriers)
Ecran végétal (clôtures opaques)
Effet "obstacle visuel, écran"

Massif des Albères
Arrière plan pittoresque



Délaissés végétalisés (plantations clairsemées)
Premier plan ouvert et profond

Masque boisé (pins parasols)
Ecran minéral (clôtures opaques)
Effet "couloir", obstacle visuel, écran

Allée transparente et régulière de platanes



Premier plan rythmé

Massif des Albères
Arrière plan pittoresque

Délaissés végétalisés (garrigue)
Premier plan ouvert et profond

Scénographie des vues remarquables grâce aux artifices d'aménagement
Les vues sur le Massif des Albères et sur les Pyrénées sont particulièrement pittoresques et méritent d'être mises en valeur dans les secteurs d'urbanisation.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Reserrer le cadre à la manière d'un objectif qui pointe et zoom sur un élément particulier du décor peut être un moyen de mettre en lumière un élément particulier de l'aménagement.
L'idée est de jouer à cache-cache avec l'élément à valoriser, en ménageant le suspense de la vue : des obstacles masquent volontairement l'objet des attentions jusqu'à ce qu'il se laisse soudainement découvrir.

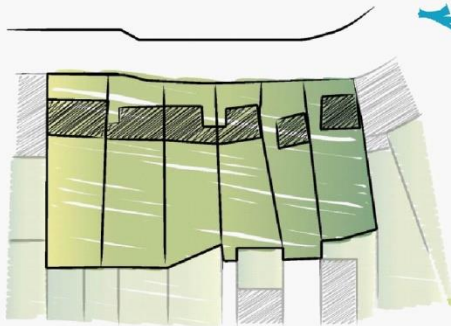


Une voie de desserte peut être l'occasion de mettre en valeur une perspective. Les alignements des constructions et l'utilisation d'accompagnement végétal le long de la voirie permet une bonne lecture de l'espace public et guide progressivement le regard sur la focale paysagère à mettre en valeur.



Forme urbaine dense, découpage standard

Implantation en retraits variables et sur une limite séparative
Rythme régulier (monotone ?)

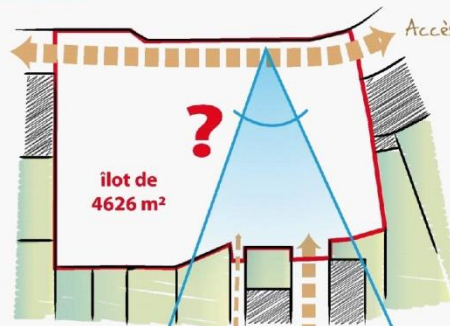


Absence de mise en scène des vues sur la montagne

0 10m

CITADIA 2014
A. Raybaud

Situation :
Le site avant aménagement

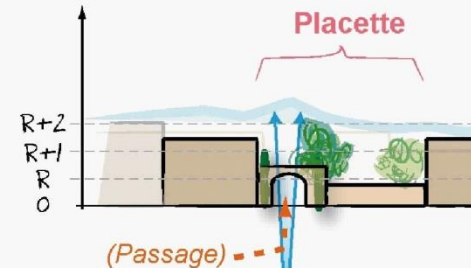


ilot de 4626 m²

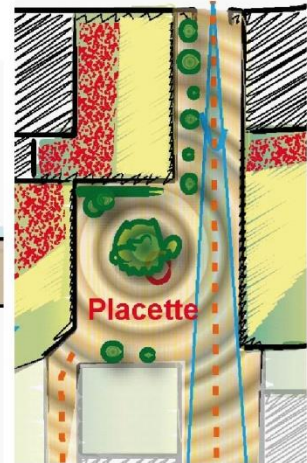
Vues sur la montagne

0 10m

CITADIA 2014
A. Raybaud

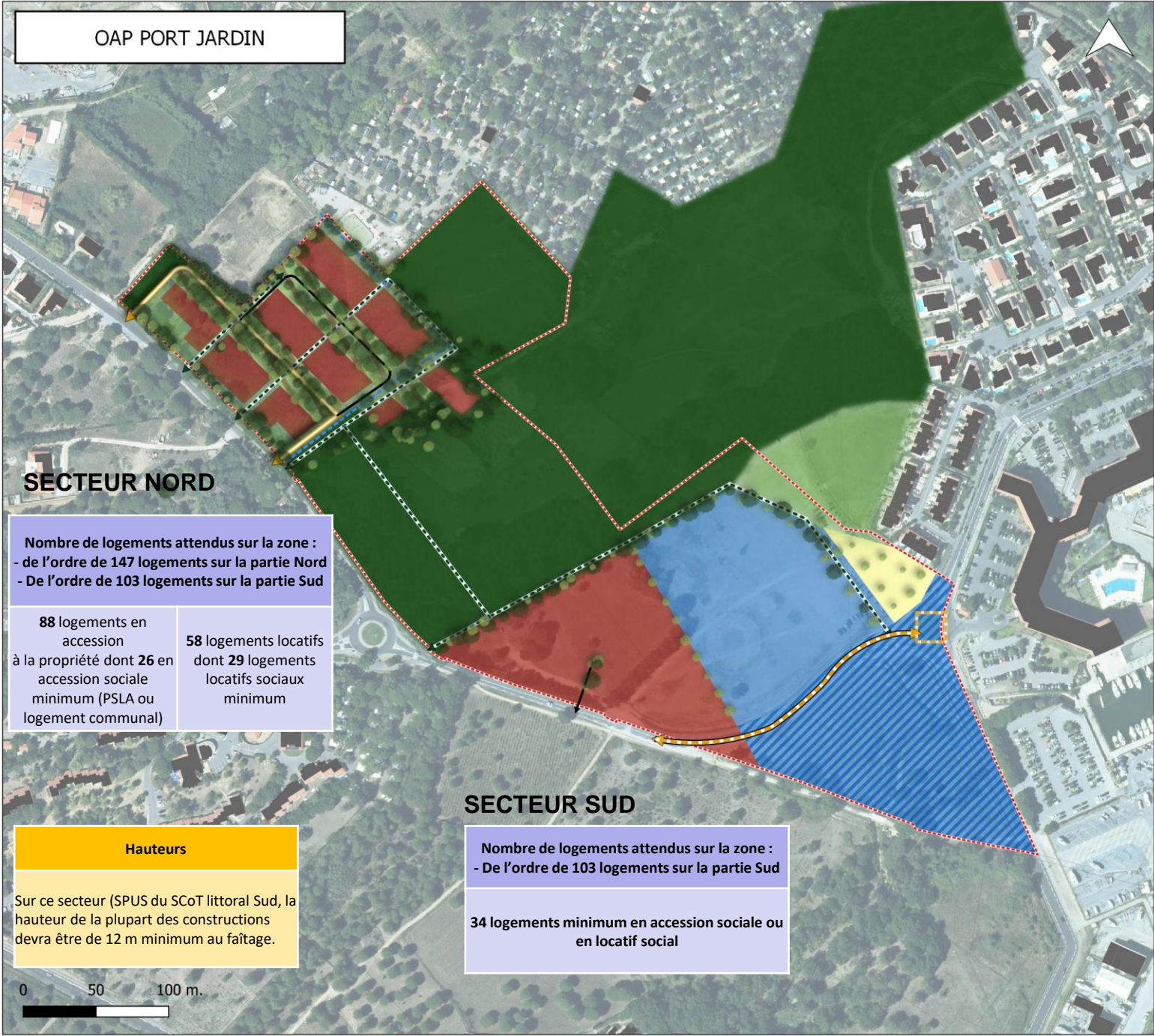


Mise en scène des vues sur la montagne



Partie 2 Les Orientations d'Aménagement sur les zones urbaines (U) et « A urbaniser (1AU) »

OAP PORT JARDIN



Nombre de logements attendus sur la zone :
- de l'ordre de 147 logements sur la partie Nord
- De l'ordre de 103 logements sur la partie Sud

88 logements en accession à la propriété dont 26 en accession sociale minimum (PSLA ou logement communal)	58 logements locatifs dont 29 logements locatifs sociaux minimum
---	--

Hauteurs

Sur ce secteur (SPUS du SCoT littoral Sud, la hauteur de la plupart des constructions devra être de 12 m minimum au faîtiage.

Nombre de logements attendus sur la zone :
- De l'ordre de 103 logements sur la partie Sud

34 logements minimum en accession sociale ou en locatif social



1AU

Type d'OAP: HAB
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 10,82 ha.

Légende

Eléments de repère

--- Périmètre de l'OAP

Figurés ponctuels

- Arbre à préserver ou à créer
- Principe de végétalisation à conforter et/ ou créer
- Carrefour existant

Figurés linéaires :

- Création d'ouvrages hydrauliques (noue)
- ↔ Voie principale existante
- ← Voie secondaire
- Voie secondaire
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Voie de desserte locale

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité forte
- Secteur d'équipements
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Espace public et partagé mixte
- Espace de nature à créer ou à préserver
- Espace de stationnement non imperméable

Maître d'ouvrage: Commune d'Argelès-sur-Mer / Mission: Elaboration du PLU / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 23.11.2020

OAP NEGUEBOUS



Nombre de logements attendus sur la zone : de l'ordre de 455 logements

273 logements en accession à la propriété dont 80 en accession sociale minimum (PSLA ou logement communal)

182 logements locatifs dont 110 logements locatifs sociaux minimum



1AU

Type d'OAP: HAB
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 15,6 ha.

Légende

Éléments de repère

--- Périmètre de l'OAP

Figurés ponctuels

Carrefour à aménager

Création d'ouvrage hydraulique (noue)

Principe de végétalisation à conforter et/ ou créer

Figurés linéaires :

Voie principale

Voie secondaire

Voie secondaire

Voie secondaire

Réseau de promenades et modes doux

Voie secondaire

Figurés surfaciques

Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte

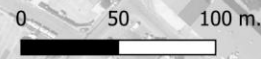
Espace public et partagé végétal

Espace public et partagé minéral

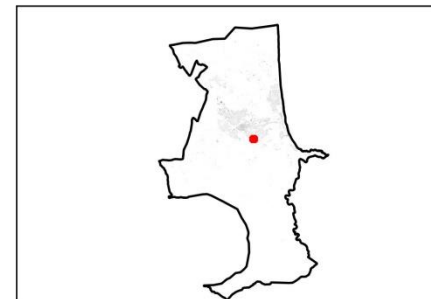
Espace public et partagé mixte

Espace de nature à créer ou à préserver

Hauteurs
Sur ce secteur (SPUS du SCoT littoral Sud, la hauteur de la plupart des constructions devra être de 12 m minimum au faîtiage.



OAP CHEMIN DE VALBONNE



Type d'OAP: HAB
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 0.75 ha.

Légende

OAP

Périmètre OAP

Ponctuels OAP

Principe de végétalisation à conforter et/ou créer

Entrée / sortie de voie à sens unique

Linéaires OAP

Réseau de promenades et modes doux

Surfaciques OAP

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne

Espace public et partagé végétal

Espace public et partagé minéral



Nombre de logements attendus sur la zone :
entre 5 et 7 logements

OAP ROUTE DE COLLIOURE



1AU

Type d'OAP: HAB
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 0.98 ha.

Légende

Eléments de repère

- Périmètre de l'OAP
- Exemple d'implantation du bâti (donné à titre indicatif)

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de retournement
- Aire de stationnement privé
- ⬡ Création d'ouvrage hydraulique (noue)
- Principe de végétalisation à conforter et/ ou créer
- ➡ Entrée / sortie de voie à sens unique

Figurés linéaires :

- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- /// Espace à végétaliser

**Nombre de logements attendus sur la zone :
de l'ordre de 50 logements**

dont 28 logements locatifs sociaux minimum

0 50 100 m.



1AU

Type d'OAP: HAB
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 0.8 ha.

Légende

Éléments de repère

Périmètre de l'OAP

Figurés ponctuels

Aire de stationnement public

Principe de végétalisation à conforter et/ ou créer

Figurés linéaires :

Création d'ouvrages hydroliques (noue)

Voie secondaire

Réseau de promenades et modes doux

Figurés surfaciques

Secteur à dominante d'habitat collectif, densité forte

Secteur d'équipements

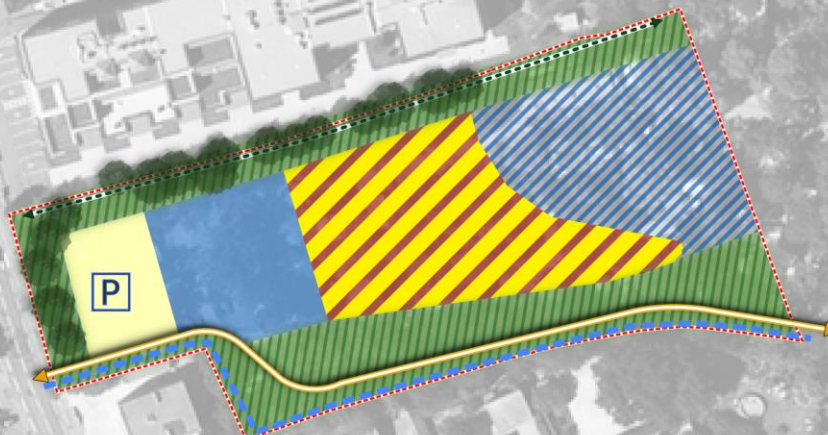
Secteur de mixité sociale

Espace public et partagé végétal

Espace public et partagé minéral

Espace à végétaliser

Espace de stationnement non imperméable



Nombre de logements attendus sur la zone : de l'ordre de 60 logements

Dont 28 logements locatifs sociaux minimum

0 50 100 m.

Partie 3

PROGRAMMATION DES OAP

Nom du secteur		Surface de la zone - Surface des équipements et espaces d'intérêt général*	Nombre de logements total	Répartition par typologie de logements		Ilot mixte (Intermédiaire à collectifs de densité moyenne) : densité 60/70 lgt/ha	Ilot mixte (Individuel groupé à petits collectifs) : densité 40/50 lgt/ha	Habitat individuel dense (logements individuels ou groupés) : densité 25/35 lgt/ha	Habitat individuel dense (logements individuels ou groupés) : densité 15-20lgt/ha	Densité brute du secteur
Secteurs en zone 1AU										
Neguebous		14,8	455	273 logements en accession à la propriété dont 80 en accession sociale minimum (PSLA ou logement communal)	182 logements locatifs dont 110 logements locatifs sociaux minimum	0	240	215	0	30,7
Port Jardin	Nord	2,1	147	88 logements en accession à la propriété dont 26 en accession sociale minimum (PSLA ou logement communal)	58 logements locatifs dont 29 logements locatifs sociaux minimum	109	38	0	0	70,00
	Sud	1,44	103	34 logements minimum en accession sociale			103			71,5
Route de Collioure		0,8	50	28 logements sociaux dont 8 en accession sociale minimum (PSLA ou logement communal) et 13 logements locatifs sociaux		60	0	10	0	87,50
Chemin de Valbonne		0,74	Entre 5 et 7			0	0	0	5 à 7	Entre 13 et 16
Secteurs en zone 2AU										
Rue des Trabucaires / Cami de la Mainada		1,49	10	dont 4 logements en accession sociale minimum		0		Entre 15 et 20	0	
Secteurs en zone U										
Av. du 8 Mai		0,23	Reste à produire : 60 logements	dont 28 logements locatifs sociaux minimum		0	60	0	0	260,87
TOTAL										
		20,16	Environ 831 logements	332 logements sociaux minimum						41

* : Conformément aux orientations du SCoT, est décompté de la surface brute globale, la surface des voies principales, la surface des équipements et les surfaces d'intérêt général.